بسم الله الرحمن الرحيم

الطرقُ المنشئةُ لِتملُّكِ الأراضي في الأنظمة السعوديةِ
(درَاسَةٌ فقهيةٌ تطبيقيةٌ)

شَاكِرُ بنُ أحْمَدَ الحُذَيْفيّ

بحثٌ مقدمٌ لِنَيلِ درجةِ الماجستير في الشريعة والدِّراسَاتِ الإسلاميَّةِ
(الدراسات القضائية)

بإشراف فضيلة الأستاذ الدكتور
فيصل بن سعيد بالعمش

كلية الآداب والعلوم الإنسانية
جامعة الملك عبد العزيز
جدة - المملكة العربية السعودية

WAYS OF SETTING UP OF LANDS OWNERSHIP IN SAUDI LEGISLATION (JURIST AND APPLIED STUDY)

by
shaker ahmed al huthayfi

a thesis submitted for the requirementof the degree of master scinence philosophy
Arts - Department of Islamic Law and Studies

supervised by
prof. dr. Faisal Saeed Balamesh

Faculty of Arts & Humanities
King Abdulaziz University
jeddah - Kingdom of Saudi Arabia

الطرقُ المنشئةُ لِتملّكِ الأراضي في الأنظمة السعوديةِ
(دِرَاسَةٌ فقهيةٌ تطبيقيةٌ)

إعداد
شاكر بن أحمد الحذيفي

قُبلتْ هذه الرسالةُ استكمالاً لمتطلباتِ
درجةِ الماجستير في التَّخصُّص الشريعة والدراسات الإسلامية

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة

	الاسم	المرتبة العلمية	التخصص	التوقيع
عضو داخلي				
عضو خارجي				
مشرف مشارك				
مشرف رئيس				

جامعة الملك عبدالعزيز

....

WAYS OF SETTING UP OF LANDS OWNERSHIP IN SAUDI LEGISLATION (JURIST AND APPLIED STUDY)

by
shaker ahmed al huthayfi

this thesis has been approved and accepted in partial fulfillmentof the requirements for the degree of master science philosophy Arts - Department of Islamic Law and Studies

EXAMINATION COMMITTEE

	Name	Rank	Field	Signature
Internal Examiner				
External Examiner				
Co - Advsor				
Advsor				

King Abdulaziz University

(شكر وتقدير)

الشكر لله والحمد له سبحانه من قبل ومن بعد، فلـــه الحمـــد سبحانه حتى يرضى وله الحمد إذا رضي وله الحمد بعد الرضى.

ثم الشكر لوالدي ووالدتي أمد الله عمـــرهم علـــى طاعتـــه، وألبسهم لبوس العفو والعافية، ولزوجتى جزاها الله عني خيرا.

وأشكر جامعة الملك عبدالعزيز عمومـــاً وقســـم الشـــريعة والداسات الإسلامية على وجه الخصوص.

والشكر موصول لوزارة العدل التي منحتني فرصة الدراسة وتفريغها إياي.

وبالغ الشكر والتقدير – لشيخي – فضيلة مشـــرف مســـار الدراسات القضائية الأستاذ الدكتور: عبدالرحمن السلمي.

والشكر موصول لشيخي، ومشرفي، فضيلة الأستاذ الدكتور: فيصل بالعمش – عميد كلية الآداب والعلوم الإنسانية – فجزاهم الله عني خير ما جزى معلمين عن تلاميذهم، وجعل ما بذلوه لنا في ميزان حسناتهم.

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

الطرقُ المنشئةُ لِتملُّكِ الأراضي في الأنظمة السعوديةِ (دِرَاسَةٌ فقهيةٌ تطبيقيةٌ)

إعداد: شَاكِـرُ بنُ أحْمَدَ الحُذَيْفيّ
بإشراف فضيلة الأستاذ الدكتور: فيصل بن سعيد بالعمش

المستخلص

الحمدلله وحده وبعد:
فتملك الأراضي ضرورة تدعو لها حاجة الإنسان، وفي سبيل الحصول على الأراضي لابد من طرق تملك مشروعة لسد تلك الضرورة، وهذا البحث يهدف لبيان وإيضاح تلك الطرق التي تتعلق بإنشاء ملكية جديدة لأرض لم يجرى عليها ملك سابق، وبيان ضوابطها الفقهية والنظامية، فكانت هذه الرسالة لمعالجة تلك الحاجة، وجمع المادة الفقهية والنظامية التطبيقية، لتسهم في خدمة المهتمين بهذا الجانب المهم.

وقد احتوت هذه الرسالة على المسائل الفقهية والنظامية المتعلقة بجميع أنواع الطرق التي تنشأ من خلالها ملكيات الأراضي في أنظمة المملكة العربية السعودية.

فبعد أن بدأ البحث بالتعريف بمعنى الملكية، وأقسامها، ونظامها في الإسلام بما يحتويه من مقاصد عظيمة، وبيان الأنظمة ذات العلاقة بتملك الأراضي، وما لولي الأمر من سلطة في تحديد تلك الضوابط؛ تبع ذلك بيان طرق إنشاء التملك انطلاقاً من تملك الأراضي بطريق الإحياء وماهيته، وحكمه وضوابطه الفقهية والنظامية وإجراءاته، تلاه بيان بكيفية إنشاء تملك الأراضي بطريق المنح، وبيان أنواع المنح وضوابطها وإجراءاتها وما استجد فيها، ثم أجري بيانا بكيفية إنشاء تملك الأراضي بطريق التعويض وبيان حكمه وإجراءاته وضوابطه، وتبعه بيان طريقة إنشاء تملك الأراضي بطريق الشراء من الدولة، وبيان حكمه وضوابطه وأنواعه، ثم تم بحث موضوع إنشاء تملك الأراضي عن طريق الشركات الحكومية، التي تعد من أنواع التملك الحديثة التي لم تكن معروفة سابقاً، وختام البحث ألحقت فيه بعض المسائل التي لا تنفك عن إنشاء الملكية للأراضي، والتي يلزم إلحاقها إتماماً للفائدة، كوثائق التملك وتملك المرافق الحكومية، والجهات ذات العلاقة بتملك الأراضي، وقد انتهى البحث بتلخيص لأهم نتائجه والتوصيات التى ظهرت من خلال البحث.

وبالله التوفيق وعليه الاعتماد.

WAYS OF SETTING UP OF LANDS OWNERSHIP IN SAUDI LEGISLATION (JURIST AND APPLIED STUDY)

Written by Shaker Ahmed Al - Huthaify

Supervised by prof. dr. Faisal Saeed Balamsh

Praise be to God alone;

Real property ownership is a human necessity ،thus the need for law of real property ،other wise known as "Land law". This research aims to describe and illustrate methods of adverse possession of unregistered land in the kingdom of Saudi Arabia ،following Islamic regulations .

Starting with the definition of land ownership ،its types and regulations ،the author of this thesis provides a general description of the land law ،implemented in the Kingdom of Saudi Arabia ،which steams out of the Islamic belief. Following so ،the author describes and explains the different process by which land ownership is achieved through the grant system ،the compensation system ،the adverse position of unregistered land system ،purchasing land from the government and finally the modern system by which government owned companies claim ownership over unregistered land .

Finally ،a discussion of the fundamentals in establishing land ownership ،such as relating legal documents and involved governmental bodies. The author then ends with a conscience summary of findings and recommendations .

Success is through God’s well

قائمة المحتويات

مقدمة

إن الحمد لله، نحمده ونستعينه ونستغفره، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا ومن سيئات أعمالنا، من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له، وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لاشريك له، وأشهد أن محمدا عبده ورسوله.

﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ ٱتَّقُواْ ٱللَّهَ حَقَّ تُقَاتِهِۦ وَلَا تَمُوتُنَّ إِلَّا وَأَنتُم مُّسۡلِمُونَ ١٠٢﴾ (آل عمران: ١٠٢).

﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلنَّاسُ ٱتَّقُواْ رَبَّكُمُ ٱلَّذِي خَلَقَكُم مِّن نَّفۡسٖ وَٰحِدَةٖ وَخَلَقَ مِنۡهَا زَوۡجَهَا وَبَثَّ مِنۡهُمَا رِجَالٗا كَثِيرٗا وَنِسَآءٗۚ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَ ٱلَّذِي تَسَآءَلُونَ بِهِۦ وَٱلۡأَرۡحَامَۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ عَلَيۡكُمۡ رَقِيبٗا ١﴾ (النساء: ١).

﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ ٱتَّقُواْ ٱللَّهَ وَقُولُواْ قَوۡلٗا سَدِيدٗا ٧٠ يُصۡلِحۡ لَكُمۡ أَعۡمَٰلَكُمۡ وَيَغۡفِرۡ لَكُمۡ ذُنُوبَكُمۡۗ وَمَن يُطِعِ ٱللَّهَ وَرَسُولَهُۥ فَقَدۡ فَازَ فَوۡزًا عَظِيمًا ٧١﴾ (الأحزاب: ٧٠ – ٧١).

أما بعد:

فإن أصدق الحديث كتاب الله، وأحسن الهدي هدي محمد ﷺ، وشر الأمور محدثاتها، وكل محدثة بدعة، وكل بدعة ضلالة، وكل ضلالة في النار.

إن من فضل الله ومنه أن تفضل بإكمال الدين، وبين سبحانه الأحكام التي يحتاجها العباد في معاشهم ومعادهم، وجعل سبحانه الشريعة الإسلامية شاملة لجميع نواحي الحياة، مُحَافِظة على الضرورات التي بها تستقيم مصالحهم في الحال والمآل.

ومن ذلك ما بينته الشريعة الغراء من شروط وأحكام وضوابط للملكية وإنشائها، وجاء فيها كذلك الحث على امتلاك الأراضي وعمارتها، ففي حديث جابر بن عبدالله رَضِيَ ٱللَّهُ عَنۡهُ أن رسول الله ﷺ قال: **"من أحيا أرضا ميتة، فله منها** [يعني أجرا] **وما أكلت العوافي منها، فهو له صدقة"**.(١)

و كما جاءت بالبيان والتفصيل والحث على التملك والعمارة، فقد جاءت الشريعة بالمحافظة

(١) رواه أحمد في مسنده، حديث رقم (١٤٢٧١)، والنسائي في السنن الكبرى كتاب: إحياء الموات – باب: الحث على إحياء الموات – رقم الحديث (٥٧٢٤)، وصححه الألباني في سلسلة الأحاديث الصحيحة (١١١/٢)، وقال: "إسناد صحيح على شرط الشيخين".

والعناية، وجعلت المال من الضرورات - التي يعتبر تملك الأراضي والعقارات من أهم روافده -.

وحتى يحصل التملك؛ فلابد من معرفة السبل الموصلة إلى حيازة الملك، بضوابطه الفقهية، وإجراءاته التنظيمية، ولذا فقد تناول الفقهاء رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ بالبحث والتمحيص: أنواع الطرق المنشئة لتملك، وبذلوا جهدهم في استنباط الأحكام المتعلقة بها، ودراستها.

وأما الجانب التنظيمي، فقد قام المنظم السعودي بوضع عدد من الضوابط لكل نوع من أنواع التملك والطرق المنشئة له؛ لأهميته البالغة، وتعلقه بمصالح الناس وحاجياتهم، وكثرة أنواعه، وتنوع معاملاته، وتغيرها لتواكب احتيجات البلاد والعباد؛ ليتمكن بذلك من المحافظة على هذه الضرورة الشرعية، ويحد من التجاوزات التي قد تطرأ بسبب ضعف النفس البشرية أمام المادة التي يمثل امتلاك الأراضي واحداً من أهم روافدها، ولاستخدام موارد تلك الأراضي واستغلالها من قبل الدولة فيما يعود بالنفع العام، ولدرأ الإشكالات والأخطار التي قد تنتج من فوضى التملك دون ضوابط شرعية أو أنظمة مرعية، وللمحافظة على حق سيادي مهم متمثل في الثروة العقارية للدولة.

وحول هذا المعني يدور الكلام في بحثي هذا، الذي جعلت عنوانه: **(الطرق المنشئة لملكية الأراضي في الأنظمة السعودية - دراسة فقهية تطبيقية -)**

۞ ۞ ۞

أسباب اختيار الموضوع

دفعني لاختيار هذا الموضوع أسباب عدة من أهمها:

١. عدم وجود بحث تطبيقي شامل في هذا الموضوع، مما شجعني على الكتابة فيه.

٢. كثرة الأنظمة والتعليمات المتعلقة بالطرق المنشئة للتملك، وتشتتها على مدار عشرات السنوات، ونسخ بعضها للبعض الآخر، وحاجة أصحاب الفضيلة القضاة وكتاب العدل إلى مرجع يجمع شتات هذه الأنظمة والتعليمات؛ للاستفادة منه في المجال العملي التطبيقي.

٣. كثرة القضايا والنزاعات العقارية القائمة بسبب الجهل بسبل التملك الشرعي الصحيح وضوابطه، والطرق المتبعة في تحصيله.

٤. ما ظهر في الآونة الأخيرة من إشكالات عقارية، وأخطاء توثيقية جسيمة، متعلقة فيما يعرف: (بالصكوك التعويضية) نشأت بسبب البعد عن المسلك الصحيح في تملك العقار والتعليمات المتعلقة به.

٥. وجود بعض المستجدات في الطرق المنشئة لتملك، والتي دعت الحاجة لظهورها – والتي لم يسبق أن بُحثت من قريب أو بعيد – مثل: (وثائق التملك المؤقتة) التي كثرت في الآونة الأخيرة لكثرة نزع ملكيات العقارات التي في بطون الأودية أو تلك التي تعترض طريق سكة حديد الحرمين، وظهور بعض الشركات الحكومية التي صدر لها مرسوم خاص يخولها تملك الأراضي وفق آلية وتنظيم معين.

٦. ومن الأسباب أيضا تعلّق هذا البحث التطبيقي بحاجات الناس الضرورية، في وقت يقابله عدم اطلاع الكثير منهم على أصول التملك وضوابطه.

ولعل هذا البحث أن يُسهم في نشر ثقافة شرعية عدلية، تخاطب حاجة الناس وترشدهم إلى السبيل الأمثل في تحصيل منافعهم العقارية.

۞ ۞ ۞

الدراسات السابقة عن الموضوع

بالرجوع إلى قوائم الرسائل الجامعية المسجلة التي اطلعت عليها، وبالاطلاع على قوائم الجهات المهتمة بأمر البحث العلمي، مثل: مكتبة الملك فهد الوطنية، ومركز الملك فيصل للبحوث والدراسات الإسلامية بالرياض، وبعد بذل الجهد في استقصاء البحث من مظانه، وبسؤال بعض المختصين، ظهر لي أربع رسائل علمية:

الأولى: قيود الملكية الخاصة، وهي: رسالة دكتوراه نوقشت في المعهد العالي للقضاء، من إعداد فضيلة الدكتور/عبدالله بن عبدالعزيز المصلح.

تحدث فيها عن الملكية عموماً، من حيث تعريفها وبيان خصائصها وأساس تقييدها، والقيود الأصلية لحق الملكية، وتدخل الدولة في المصالح العامة للملكية، وتقييد المصالح الخاصة، والقيود الواردة على تملك غير المسلمين.

ولا يكاد يتقاطع مع بحثي هذا، إلا في بعض الجوانب في تقسيمات الملكية، التي أوردتها لما تقتضيه الوحدة الموضوعية في البحث، وذكره لإحياء الأرض الموات والإقطاعات، علماً بأنه لم يتطرق إلا إلى الجزء الفقهي فقط، بخلاف ما أسعى إلى بحثه من جوانب تطبيقية إجرائية.

وأما بقية الموضوع فهو مختلف اختلافا جذرياً، حيث أن موضوع فضيلته يتوجه لعموم الملكية الخاصة: كالمعادن الموجودة في الأرض، والنبات، والحيوان، بخلاف ما سأنتهجه من بحث محدد متعلق بالطرق النظامية المنشئة لتملك الأرضي، دون أن أغفل الجانب الفقهي حال ورود المسألة.

الثانية: ملكية الأرض في الشريعة الإسلامية، وهي: رسالة دكتوراة نوقشت في كلية الشريعة بجامعة الإمام، من إعداد فضيلة الدكتور/محمد بن علي السميح.

وقد تعرض فيها فضيلته إلى أسباب ملكية الأرض بين المسلمين، وبين أن من أسباب الملك: البيع، والهبة، وإحياء الموات، والإقطاع، والميراث. كما بيّن تفاصيل المسائل المتعلقة بها.

ثم عرّج على رباع مكة المكرمة، وحكم التملك فيها، وحكم التملك في منى على وجه الخصوص.

وانتقل بعد ذلك إلى الحديث عن وسائل ملكية أراضي الأعداء.

ومما سبق ذكره؛ يظهر أن الباحث قد تحدث عن طرق الملكية عموماً، ولم يتعمق في الطرق المنشئة للتملك.

و لا يتوافق بحثه مع ما أسعى إلى بحثه هنا إلا في الجزء المتعلق بإحياء الموات، والإقطاع. وقد اكتفى في غالب بحثه بالمسائل الفقهية فقط، دون التعرض للجانب النظامي.

وبالتالي فإن بحثي لهذه المسائل مختلف عن هذا البحث المذكور وعن منهجه في الدراسة؛ حيث سأبحث بعون الله هذه المسائل من وجهها الفقهي والنظامي، بالإضافة إلى غيرها من المسائل المستجدة في الطرق المنشئة لتملك الأراضي.

الثالث: نوازل العقار دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، وهي: رسالة دكتوراه نوقشت في كلية الشريعة بجامعة الإمام، من إعداد فضيلة الدكتور/أحمد بن عبدالعزيز العميرة.

وهي كما يظهر من عنوانها، رسالة مختصة بنوازل العقار المعاصرة، وقد اشتملت الرسالة على تعريف نوازل العقار، وعناية الشريعة بأحكامه، وتطور العقار وأنواعه وأهميته وتملكه.

وقد تحدث الباحث فيها عن تملك الكافر في جزيرة العرب، وتمليك الشقق والطوابق، وحق الشفعة، والتوثيق العقاري، والمساهمات العقارية، وزكاة العقار، وعقود المشاركة بالوقت.

وجميع ما سبق ذكره في بحثه هذا يختلف في مضمونه عن بحثي، عدا ما أورده في الجزئية المتعلقة المطلب الأول من المبحث الثالث في الفصل الأول، الذي تناول فيه قضية الإحياء، ومع هذا فإن فضيلته قد تحدث بإيجاز عن الإحياء باعتباره نازلة، وعرض إجراءاته وحكمه بإيجاز.

بخلاف فكرة بحثي عن الموضوع، المنطلقة من كون الإحياء أحد أسباب وطرق التملك، وما سأبينه من تطبيقات فقهية ونظامية، مقرونة بعرض أهم الإشكالات في تطبيق إجراءاته.

ومن الأمور التي أوردها فضيلته موضوع المنح، الذي ذكره في المطلب الثاني من المبحث الثالث في الفصل الأول، وهي كسابقتها – الإحياء – فقد تحدث الباحث بإيجاز عن المنح باعتباره نازلة، وعرض إجراءات المنح وحكمها بإيجاز، ثم تحدث عن بيع حق المنح، وحكم البيع بعد المنح وقبل تطبيق المنحة.

بخلاف فكرة بحثي عن الموضوع، المنطلقة من كون المنح أحد أسباب وطرق التملك، وما سأبينه من تطبيقات فقهية ونظامية، مقرونة بعرض أهم الإشكالات في تطبيقاته وإجراءاته، مع بيان أنواع المنح، وما يمتاز به كل نوع منها، وهو مالم يورده الباحث.

الرابعة: الأحكام الفقهية لمستجدات المصادر المنشئة لملكية الأراضي والتصرفات الواردة عليها مقارنة بالنظام السعودي وتطبيقاتها في المملكة العربية السعودية، وهي: رسالة دكتوراه نوقشت في المعهد العالي للقضاء، من إعداد فضيلة الدكتور/حمد بن عثمان الجميل.

وقد تزامن تسجيل تلك الرسالة مع تسجيل رسالتي هذه، ورغم ما يوحي به العنوان من تشابه الموضوعين، إلا أن مضمون الرسالتين مختلف في مبناه وطريقة بحثه والمواضيع العلمية التي تمت دراستها في البحثين.

وقد انطلق فضيلته في إعداد بحثه على تصنيفه إلى ثلاثة أبواب رئيسية:

الباب الأول: إنشاء التملك بطريق المنح.
والباب الثاني: الإحياء.
والباب الثالث: الحيازة.

بينما يختلف تصنيفي عن تصنيف فضيلته إلا في نزر يسير؛ لا تكاد تخلو منه الرسائل علمية، وذلك في المنح، والإحياء، مع الاختلاف في المضمون وطريقة البحث.

أما بقية الفصول فهي تختلف بالكلية، ولم يذكر منها شيء في تلك الرسالة.

ففي حين اعتمد فضيلته تصنيف رسالته على ثلاثة أبواب تؤول في حقيقتها إلى بابين فقط هما: المنح والإحياء، بينما الباب الثالث – الحيازة – داخل في الباب الثاني وهو إحياء الموات، حيث أن الحيازة هي بمعنى التحجير الذي هو من خطوات التملك بطريق الإحياء الشرعي، فيكون تابع للإحياء وداخل ضمن مفرداته.

فقد اعتمدت في تصنيفي لهذا الموضوع على أن الطرق المنشئة للتملك الأراضي التي وردت في أنظمة المملكة العربية السعودية خمسة طرق هي:

الأولى: إحياء الموات.
الثانية: المنح بنوعيه السكني وما يندرج تحته من أنواع، والمنح الزراعية.
الثالثة: التعويض بأراض بديلة.
الرابعة: شراء الأراضي من الدولة، وأنواع الأراضي التي تشترى من الدولة.
الخامسة: الشركات الحكومية المتخصصة بتملك أراض للدولة.

والاختلاف بين الرسالتين مطرد في طريقة البحث، فقد عمدت إلى تقسيم كل موضوع علمي إلى جانبين رئيسين: جانب يتعلق بالضوابط الفقهية، وجانب يتعلق بالضوابط النظامية، بينما دمج فضيلتة بين هذين الجانبين في أجزاء بحثه.

وبهذا يتبين الاختلاف بين الرسالتين، وإن كان ثمة اتفاق فهو يسير ولا تكاد تخلو منه الرسائل العلمية.

۞ ۞ ۞

خطة البحث

جعلت البحث في مقدمة وتمهيد وستة فصول وخاتمة وفهارس:

۞ **المقدمة** وفيها: أسباب اختيار الموضوع، وأهميته، وخطة البحث.

۞ **والتمهيد** في شرح عنوان البحث، وفيه أربع مطالب:

المطلب الأول: معنى الطرق المنشئة.

المطلب الثاني: تعريف الملكية، وفيه أربعة مسائل:

المسألة الأولى: تعريف الملكية في اللغة.

المسألة الثانية: تعريف الملكية في اصطلاح الشرع.

المسألة الثالثة: تعريف الملكية في اصطلاح النظام.

المطلب الثالث: ملكية الأراضي في الإسلام، وفيه ثلاث مسائل:

المسألة الأولى: نظام ملكية الأراضي في الإسلام.

المسألة الثانية: مقاصد الشريعة من تملك الأراضي.

المسألة الثالثة: تدخل ولي الأمر في تحديد ضوابط تملك الأراضي.

المطلب الثالث: الأنظمة والتعليمات السعودية المتعلقة بطرق إنشاء ملكية الأراضي.

المطلب الرابع: تقسيمات ملكية الأراضي.

وأما الفصول فعلى النحو التالي:

۞ **الفصل الأول**: في إنشاء تملك الأراضي بطريق الإحياء، وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: تعريف الإحياء لغة، واصطلاحاً.

المبحث الثاني: حكم الإحياء وضوابطه.

المبحث الثالث: إجراءات الإحياء في النظام.

۞ **الفصل الثاني**: إنشاء تملك الأراضي بطريق المنح، وفيه أربعة مباحث:

المبحث الأول: تعريف المنح لغة، واصطلاحاً.

المبحث الثاني: حكم المنح وضوابطه.

المبحث الثالث: أنواع المنح، وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: المنح السكنية.

المطلب الثاني: المنح الزراعية.

المطلب الثالث: المنح الخاصة ببعض القطاعات.
المبحث الرابع: إجراءات المنح النظامية، وفيه مطلبان:
المطلب الأول: إجراءات المنح السكنية.
المطلب الثاني: إجراءات المنح الزراعية.

۞ **الفصل الثالث:** في إنشاء تملك الأراضي بطريق التعويض، وفيه أربعة مباحث:
المبحث الأول: تعريف التعويض لغة، واصطلاحاً.
المبحث الثاني: حكم التعويض وضوابطه.
المبحث الثالث: أنواع التعويض.
المبحث الرابع: إجراءات التعويض النظامية.

۞ **الفصل الرابع:** في إنشاء تملك الأراضي بطريق الشراء من الدولة، وفيه أربعة مباحث:
المبحث الأول: تعريف الشراء لغة، واصطلاحاً.
المبحث الثاني: حكم الشراء من الدولة وضوابطه.
المبحث الثالث: أنواع شراء الأراضي من الدولة.
المبحث الرابع: الإجراءات النظامية للشراء من الدولة.

۞ **الفصل الخامس:** في إنشاء تملك الأراضي عن طريق الشركات الحكومية، وفيه ثلاثة مباحث:
المبحث الأول: التعريف بالشركات الحكومية.
المبحث الثاني: حكم تملك الشركات الحكومية للأراضي وضوابطه.
المبحث الثالث: الشركات المعنية بإنشاء تملك الأراضي، وفيه مطلبان:
المطلب الأول: شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني.
المطلب الثاني: شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني.

۞ **الفصل السادس:** مسائل متعلقة بالطرق المنشئة لتملك الأراضي، وفيه ستة مباحث:
المبحث الأول: وثائق الملكية المؤقتة.
المبحث الثاني: الوثائق العرفية لتملك الأراضي، وحجيتها.
المبحث الثالث: إنشاء تملك المرافق الحكومية.
المبحث الرابع: إنشاء تملك المرافق العامة.
المبحث الخامس: نطاق حق ملكية الأراضي.
المبحث السادس: الجهات الحكومية ذات العلاقة بإنشاء التملك.

۞ **الخاتمة:** وفيها ذكر أهم النتائج التي توصلت إليها من خلال البحث.

۞ **الفهارس:** وقد قسمت الفهارس في رسالتي تلك على النحو التالي:
- فهرس الآيات القرآنية.

- فهرس الأحاديث والآثار.
- فهرس الأعلام.
- فهرس المراجع والمصادر.
- فهرس الموضوعات.

منهج البحث

قد كان منهجي في البحث على النحو التالي:

١. تصوير المسألة المراد بحثها؛ ليتضح المقصود من دراستها.

٢. إذا كانت المسألة من مواضع الاتفاق فأذكر حكمها بدليله، مع توثيق الاتفاق من مظانه المعتبرة.

٣. إذا كانت المسألة من مسائل الخلاف، فأتبع ما يلي: -

- تحرير محل الخلاف، إذا كانت بعض صور المسألة محل خلاف وبعضها محل اتفاق.

- اذكر الأقوال في المسألة وبيان من قال بها من أهل العلم.

- الاقتصار على المذاهب المعتبرة، مع العناية بذكر ما تيسر الوقوف عليه من أقوال السلف الصالح.

- توثيق الأقوال والنقول من مصادرها الأصلية، متجنباً النقل بواسطة، أو عن كتاب غير معتمد، ما لم يتعذر ذلك، وعند الحاجة إلى النقل بواسطة؛ أشير إليه بقولي في الحاشية "بواسطة كذا".

- أبين أدلة الأقوال مع بيان وجه الدلالة.

- الترجيح مع بيان سببه، وذكر ثمرة الخلاف إن وجدت.

٤. أنقل الكلام بالنص ما أمكن، وقد يكون بالمعنى حسب اقتضاء الحاجة

٥. إذا احتجت إلى تكرار النقل، أو المعلومة فقد أكرر.

٦. العناية بدراسة الأنظمة والتعاميم الصادرة حول موضوع البحث، إلى حين تاريخ اعتماد موضوع هذا البحث.

٧. ترقيم الآيات وبيان سورها مع ضبطها بالشكل.

٨. تخريج الأحاديث من مظانها المتيسرة من غير قصد الاستقصاء، وذلك بذكر الكتاب، ثم الباب، ثم رقم الحديث، وبيان ما ذكره أهل الشأن في الحكم عليها – إن لم تكن في الصحيحين أو أحدهما – فإن كانت كذلك؛ فأكتفي حينئذ بتخريجها منهما أو من أحدهما لكونهما الغاية في الصحة.

٩. التعريف بالمصطلحات من مظانها.

١٠. العناية بقواعد اللغة العربية والإملاء، وعلامات الترقيم.

١١. جعلت الخاتمة متضمنة أهم النتائج والتوصيات التي أراها.

١٢. ترجمت للأعلام غير المشهورين الوارد ذكرهم في متن الرسالة في أول موضع وروده، وعند تكرار ذكرهم فإني لا أحيل إلى مكان الترجمة اكتفاء بفهرس الأعلام.

١٣. إتباع البحث بالفهارس الفنية المتعارف عليها، وهي:

- فهرس الآيات القرآنية.
- فهرس الأحاديث والآثار.
- فهرس الأعلام.
- فهرس المراجع والمصادر.
- فهرس الموضوعات.

هذا... ولله الحمد أولا وآخراً، ظاهراً وباطناً وله سبحانه الحمد والشكر والثناء الحسن، له الحمد حتى يرضى وله الحمد إذ رضى وله الحمد بعد الرضى.

وأسأله سبحانه أن يجعله خالصاً لوجهه الكريم، مخلصاً من شوائب الرياء وحب السمعة، وأن يثيب من اطلع عليه فَسدَّ خللا، أو أصلح خطأ، أو ذكَّر بمفيد.

وإن كنت أحسنت فيما جمعت وأصبت في الذي صنعت، فذلك كرم من الله وجزيل فضله عليّ، وعظيم أنعمه وكريم إحسانه إليّ، وإن كنت قد أسأت فيما فعلت وأخطأت فيما وضعت فما أجدر الإنسان بالإساءة والعيوب، إذا لم يعصمه علام الغيوب.

والله أعلم، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، والحمد لله رب العالمين.

۞ ۞ ۞

التمهيد
في شرح عنوان البحث

وفيه أربع مطالب:

المطلب الأول: معني الطرق المنشئة.

المطلب الثاني: تعريف الملكية.

المطلب الثالث: ملكية الأراضي في الإسلام.

المطلب الثالث: الأنظمة والتعليمات السعودية المتعلقة بطرق إنشاء ملكية الأراضي.

المطلب الرابع: تقسيمات ملكية الأراضي.

المطلب الأول: معنى الطرق المنشئة

الطُرق في اللغة: جمع طَريق جمع تكسير. و(كل مَا يطرقه طَارِقٌ مُعْتَادا كَـانَ أَو غيـرَ مُعْتَادٍ فَهُوَ الطَّرِيق)(١).

والطَريقُ: (السبيلُ، يذكَّر ويؤنَّثُ. تقول: الطَريقُ الأعظم، والطـَريقُ العظمى)(٢).

جاء في الحديث "... فأعطوا الطريقَ حقَّها"(٣) بصيغة التأنيث، وفي لفـظ: "... فـأعطوا الطريقَ حقَّه"(٤) بصيغة التذكير.

ومعنى الطريق: كل مسلك يسلكه الإنسان في أفعاله، سـواءٌ أكـان الفعـل محمـودًا أم مذمـومًا(٥).

يقول سـبحانه: ﴿قَالُوا۟ يَٰقَوْمَنَآ إِنَّا سَمِعْنَا كِتَٰبًا أُنزِلَ مِنۢ بَعْدِ مُوسَىٰ مُصَدِّقًا لِّمَا بَيْنَ يَدَيْهِ يَهْدِىٓ إِلَى ٱلْحَقِّ وَإِلَىٰ طَرِيقٍ مُّسْتَقِيمٍ﴾ (الأحقاف: ٣٠).

و **(المُنشئة) في اللغة:** مأخوذة من أنشأ يُنْشِئ، إنشاءً.

و يدور معناها اللغوي حول معانٍ عدة، منها:

١. **إحداثُ الشيءِ وإيجادُه**: يقال: (أَنْشَأَهُ اللَّهُ) بمعنى خلقَه(٦)، ومن ذلك قولـه سـبحانه: ﴿أَلَمْ يَرَوْا۟ كَمْ أَهْلَكْنَا مِن قَبْلِهِم مِّن قَرْنٍ مَّكَّنَّٰهُمْ فِى ٱلْأَرْضِ مَا لَمْ نُمَكِّن لَّكُمْ وَأَرْسَلْنَا ٱلسَّمَآءَ عَلَيْهِم مِّدْرَارًا وَجَعَلْنَا ٱلْأَنْهَٰرَ

---

(١) الكليات (ص: ٥٨١)
(٢) الصحاح (١٥١٣/٤)
وجاء في المعجم الوسيط ما نصه: (... و (طرق الطعْن) (فِي قانون المرافعات) الْوَسَائِل القضائية الَّتِـي يلجأ إِلَيْهَا الْمَحْكُوم عَلَيْهِ ابْتِغَاء إِلْغَاء الحكم أَو تعديله)، المعجم الوسيط (٥٥٦/٢).
(٣) رواه البخاري في صحيحه، كتاب المظالم والغصب، باب أفنية الدور والجلوس فيها، والجلوس على الصعدات، حديث رقم (٤٢٦٥)
(٤) رواه البخاري في صحيحه، كتاب الاستئذان، باب قول الله تعالى: (يا أيها الذين آمنوا لا تدخلوا بيوتا غير بيوتكم حتى تستأنسوا، وتسلموا على أهلها، ذلكم خير لكم لعلكم تذكرون) الآية، حديث رقم (٤٢٦٥)
(٥) انظر: لسان العـرب ط دار المعـارف (٢٦٦٥/٤)، القـاموس الفقهـي (ص: ٢٢٨)، الصـحاح (١٥١٣/٤)، مختار الصحاح (ص: ١٨٩)، الكليات (ص: ٥٨١)، تاج العروس (٨٤/٢٦)، المعجم الوسيط (٥٥٦/٢).
(٦) مختار الصحاح (ص: ٣١٠).

﴿تَجْرِي مِن تَحْتِهِمْ فَأَهْلَكْنَاهُم بِذُنُوبِهِمْ وَأَنشَأْنَا مِن بَعْدِهِمْ قَرْنًا آخَرِينَ﴾ (الأنعام: ٦)، وقوله سبحانه: ﴿وَهُوَ الَّذِي أَنشَأَكُم مِّن نَّفْسٍ وَاحِدَةٍ فَمُسْتَقَرٌّ وَمُسْتَوْدَعٌ ۗ قَدْ فَصَّلْنَا الْآيَاتِ لِقَوْمٍ يَفْقَهُونَ﴾ (الأنعام: ٩٨)، وقوله سبحانه: ﴿وَإِلَىٰ ثَمُودَ أَخَاهُمْ صَالِحًا ۚ قَالَ يَا قَوْمِ اعْبُدُوا اللَّهَ مَا لَكُم مِّنْ إِلَٰهٍ غَيْرُهُ ۖ هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ الْأَرْضِ وَاسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تُوبُوا إِلَيْهِ ۚ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ﴾ (هود: ٦١)، وقوله تعالى: ﴿إِنَّا أَنشَأْنَاهُنَّ إِنشَاءً﴾ (الواقعة: ٣٥)، وقوله سبحانه: ﴿أَأَنتُمْ أَنشَأْتُمْ شَجَرَتَهَا أَمْ نَحْنُ الْمُنشِئُونَ﴾ (الواقعة: ٧٢)، وقوله تعالى: ﴿قُلْ هُوَ الَّذِي أَنشَأَكُمْ وَجَعَلَ لَكُمُ السَّمْعَ وَالْأَبْصَارَ وَالْأَفْئِدَةَ ۖ قَلِيلًا مَّا تَشْكُرُونَ﴾ (الملك: ٢٣).

٢. **الشروع في الشيء، والبدء فيه:** ومنه قولهم: أنشأ زيدٌ يحكي الحديث[١]، وأنْشَأ دارًا: بدأ بناءَها، قال تعالي: ﴿وَهُوَ الَّذِي أَنشَأَ جَنَّاتٍ مَّعْرُوشَاتٍ وَغَيْرَ مَعْرُوشَاتٍ وَالنَّخْلَ وَالزَّرْعَ مُخْتَلِفًا أُكُلُهُ وَالزَّيْتُونَ وَالرُّمَّانَ مُتَشَابِهًا وَغَيْرَ مُتَشَابِهٍ ۚ كُلُوا مِن ثَمَرِهِ إِذَا أَثْمَرَ وَآتُوا حَقَّهُ يَوْمَ حَصَادِهِ ۖ وَلَا تُسْرِفُوا ۚ إِنَّهُ لَا يُحِبُّ الْمُسْرِفِينَ﴾ (الأنعام: ١٤١)، أي ابتدعها وابتدأ خلقها، وكل من ابتدأ شيئا فهو أنشأه[٢].

٣. **الارتفاع والعلو:** يقال: (نَشَأَتِ السحابة) إذا ارتفعت وعلت[٣]، (والنَّشْءُ والنَّشِيءُ أوَّلُ ما يَنْشَأُ من السحاب ويَرْتَفِعُ)[٤] ومنه قوله تعالى: ﴿هُوَ الَّذِي يُرِيكُمُ الْبَرْقَ خَوْفًا وَطَمَعًا وَيُنشِئُ السَّحَابَ الثِّقَالَ﴾ (الرعد: ١٢)، وقوله تعالى: ﴿وَلَهُ الْجَوَارِ الْمُنشَآتُ فِي الْبَحْرِ كَالْأَعْلَامِ﴾ (الرحمن: ٢٤) أي (السفُن المرفوعات الشُّرُع)[٥].

٤. **التربية:** ومنه قولهم: نشأ في بني فلان، أي: شب فيهم[٦]، قال سبحانه: ﴿أَوَمَن يُنَشَّأُ فِي الْحِلْيَةِ وَهُوَ فِي الْخِصَامِ غَيْرُ مُبِينٍ﴾ (الزخرف: ١٨).

٥. **أَحْداثُ الناس:** يقال: (غُلام ناشئ وَجَارِيَة ناشئة، والجميع نَشَأٌ)[٧]، ويقال (للواحد أيضاً هو نَشْءُ سَوْءٍ وهؤلاء نَشْءُ سَوْءٍ والناشِئُ الشابُّ يقال فَتىً ناشِئٌ)[٨].

٦. **أول ساعات اللَّيل**[٩]: قال تعالى: ﴿إِنَّ نَاشِئَةَ اللَّيْلِ هِيَ أَشَدُّ وَطْئًا وَأَقْوَمُ قِيلًا﴾ (المزمل: ٦).

والمتأمل في المعاني اللغوية يجد فيها تقاربًا ملحوظًا.

---

(١) المعجم الوسيط (٩٢٠/٢).
(٢) القاموس المحيط (ص: ٥٤)، لسان العرب ط دار المعارف (٤٤١٩/٦).
(٣) مختار الصحاح (ص: ٣١٠).
(٤) لسان العرب (٤٤١٨/٦).
(٥) مقاييس اللغة (٤٢٩/٥).
(٦) مختار الصحاح (ص: ٣١٠)، لسان العرب (٤٤١٨/٦).
(٧) تهذيب اللغة (٢٨٨/١١).
(٨) لسان العرب (٤٤١٨/٦).
(٩) انظر: العين (٢٨٨/٦)، مختار الصحاح (ص: ٣١٠).

ويمكن في الجملة تقسيم المعني اللغوي إلى معنيين رئيسيين:

المعني الأول: إحداث الشيء وإيجاده والبدء فيه:

جاء في المعجم الوسيط: (أنشأ) يفعل كذا، شرع أو جعل، يقال: أنشأ فلان يحكي الحديث... والشيء أحدثه وأوجده يقال: أنشأ الله الخلق وفي التنزيل العزيز: ﴿وَهُوَ ٱلَّذِىٓ أَنشَأَكُم مِّن نَّفۡسٍ وَٰحِدَةٍ﴾ (الأنعام: ٩٨).[1]

وهذا هو المراد والأقرب إلى الدلالة على المراد في هذا البحث.

إذ أن المراد من البحث بيان الطرق التي يتم بها إحداث تملك وإيجاده على أرض لم يسبق أن جرى عليها تملك.

المعنى الثاني: الارتفاع والعلو

قال ابن فارس[2]: "النون والشين والهمزة أصل صحيح يدل على ارتفاع في شيء وسمو. ونشأ السحاب: ارتفع. وأنشأه الله: رفعه. ومنه: ﴿إِنَّ نَاشِئَةَ ٱلَّيۡلِ﴾ (المزمل: ٦)، يراد بها – والله أعلم – القيام والانتصاب للصلاة.

ومن الباب: النَّشْءُ والنَّشَأ: أحداث الناس. ونشأ فلان في بني فلان. والناشئ: الشاب الذي نشأ وارتفع وعلا. وأنشأ فلان حديثا، وأنشأ ينشد ويقول، كل هذا قياسه واحد.

ومن الباب: استنشأت الريح: تشممتها، وذلك لأنك كأنك ترفعها إلى أنفك"[3].

۞ ۞ ۞

(١) المعجم الوسيط (٢/٩٢٠).

(٢) هو: أحمد بن فارس بن زكريا بن محمد بن حبيب أبو الحسين الرازى، لغوي من أئمة أهل اللغة، أديب، فقيه، له العديد من المصنفات منها: المجمل في اللغة، و حلية الفقهاء، وله رسائل أنيقة، ومسائل في اللغة، وتوفى بالرّى فى سنة خمس وتسعين وثلاثمائة.

انظر: إنباه الرواة على أنباه النحاة (١/١٢٩ – ١٣٠)، وفيات الأعيان وأنباء أبناء الزمان (١/١١٨)، سير أعلام النبلاء (١٢/٥٨٣).

(٣) مقاييس اللغة (٥/٤٢٨ – ٤٢٩).

المطلب الثاني: تعريف الملكية

وفيه أربع مسائل:

- **المسألة الأولى: تعريف الملكية في اللغة:**

الملك: يقال: مَلَكَهُ يَمْلِكُه مِلْكًا بكسر الميم، و(الميم واللام والكاف أصل صحيح يدل على قوة في الشيء وصحة)[1].

وذكر اللغويون أن من معاني الملك ما يلي:

1. **جميع ما مَلَكَتِ اليد من مال.**[2]

ومن هذا الباب ما ورد في المعجم الوسيط عند تعريف الملكية: (الملكية) الملك أو التمليك يقال: بيدي عقد ملكية هذه الأرض... و(الملكية الخاصة) ما يملكه الفرد و(الملكية العامة) ما تملكه الدولة).[3]

2. **احتواءُ الشيء والقدرةُ على الاستبداد به.**[4]

وقريبٌ من هذا المعنى تعريف الملك في اللغة بأنه: الحيازة والإنفراد بالتصرف في الشيء.[5]

3. **الملك قهرًا.**[6]

يقال: (تملك) الشيء امتلكه أو ملكه قهرا[7].

---

(١) مقاييس اللغة (٥/٣٥١-٣٥٢).

(٢) أنظر: العين (٥/٣٨٠)، مجمل اللغة (ص: ٨٤٠)، مقاييس اللغة (٥/٣٥٢)، جمهرة اللغة (٢/٩٨١)، تهذيب اللغة (١٠/١٤٩)، مختار الصحاح (ص: ٢٩٨)، لسان العرب (١٠/٤٩٢).

(٣) المعجم الوسيط (٢/٨٨٦).

(٤) القاموس المحيط (ص: ٩٥٤) تاج العروس (٢٧/٣٤٦)، لسان العرب (١٠/٤٩٢).

(٥) انظر: المعجم الوسيط (٢/٨٨٦)، القاموس الفقهي (ص: ٣٣٩).

(٦) انظر: الصحاح (٤/١٦١٠)، مختار الصحاح (ص: ٢٩٨) تاج العروس (٢٧/٣٥٩)، المعجم الوسيط (٢/٨٨٦).

(٧) المعجم الوسيط (٢/٨٨٦).

٤. **التصرف بالأمر والنهي في الجمهور.** (ولهذا يقال: مالِكُ النـاس ولا يقـال: مالِـكُ الأشياء)[١]

- **المسألة الثانية: تعريف الملكية في اصطلاح الشرع:**

من المهم قبل الشروع في تعريف الملكية في اصطلاح الفقهاء التنويه عن أمرين مهمين:

الأول: أن استخدام مصطلح (الملكية) لم يكن شائعًا عند الفقهاء رَحِمَهُمُ اللَّهُ ومن أوائل مـن نُقل عنه استخدام هذا المصطلح: الإمام مالك رَحِمَهُ اللَّهُ[٢]

وقد عبر الفقهاء بمصطلحات مقاربة لمصطلح الملكية، نحو: المِلـك – وهـو الشـائع – والمالكية، والمملوكية.

الثاني: صعوبة تحديد ضابط الملكية، وتعسر تعريفه على كثير من الفقهاء.

وفي هذا المعنى يقول القرافي رَحِمَهُ اللَّهُ[٣]: "اعلم أن المِلكَ أشكل ضبطه على كثيـر مـن الفقهاء"[٤]، وقال السبكي رَحِمَهُ اللَّهُ[٥]: "فقد أشكلتْ حقيقة الملك على طوائف من النظار"[٦]

حتى أن بعض أهل العلم صرح أن إدراك معنى (الملك) يتعسر وقد يتعذر لصعوبته[٧].

وإذا تبين هذا، فإن أهل العلم قد اجتهدوا في بيان حد المِلكية، وتنوعت عباراتهم ونظراتهم لتعريفها، ومن تلك التعاريف ما يلي:

١- المِلكُ (تسليط على جميع أنواع التصرف)[٨].

---

(١) التوقيف على مهمات التعاريف (ص: ٣١٤)، تاج العروس (٣٤٦/٢٧).
(٢) وحكاه أبو زيد القيرواني رَحِمَهُ اللَّهُ حيث قال في روايته عن الإمام مالك: "قال مالك: ومن ترك خادماً عند رجل فأنفق عليه آصعاً من تمر فقال: أعطيتك الملكية... إلخ).
النوادر والزيادات على ما في المدونة من غيرها من الأمهات (٧١/٥).
(٣) هو: أحمد بن إدريس بن عبدالرحمن بن عبدالله الصنهاجي، من أئمة المالكية في الفقه وأصوله، توفي سنة ٦٨٤هـ.
انظر: الوافي بالوفيات (١٤٦/٦)، الديباج المذهب (٢٣٩/١).
(٤) الفروق (٢٠٨/٣).
(٥) هو: عبدالوهاب بن علي بن عبد الكافي بن علي بن تمام بن يوسف السبكي، ولد سنة ٧٢٧هـ وقيل ٧٢٨هـ بالقاهرة، قاضي قضاة مصر، ومن علماء الشافعية، توفي بالطاعون سنة ٧٧١هـ.
انظر: طبقات الشافعية، لابن قاضي شهبة (١٠٤/٣)، البدر الطالع (٤١٠/١).
(٦) الأشباه والنظائر (٢٣٢/١).
(٧) انظر: شرح حدود ابن عرفه (٤٦٦/١).
(٨) الفروق، للكرابيسي (٢٦١/٢).

٢- وقال بعضهم: إن الملك (قدرة يثبتها الشارع ابتداءً على التصرف)[١]، وبنحوه قال بعضهم فقالوا: هو (القدرة على التصرف في المحل شرعاً)[٢]، وعرفه البعض بأنه: (القدرة الشرعية على التصرف في الرقبة)[٣].

٣- وعرفه البعض بأنه (حكم شرعي في العين أو المنفعة، يقتضي تمكُّن من يُنسبُ إليه انتفاعه به، والعِوض عنه من حيث هو كذلك)[٤].

٤- وقال البعض: هو (استحقاق التصرف في الشيء بكل أمرٍ جائز فعلا أو حكمًا لا بنيابةٍ)[٥].

٥- وقيل في تعريف الملك: إنه (الاختصاص الحاجز)[٦]، وبنحوٍ من هذا عُرف بأنه (الاختصاص بالمحل في حق التصرف)[٧].

وباستقراء فحوىٰ التعاريف السابقة، يظهر اختلاف الفقهاء في وضع حدٍ متفقٍ عليه، وإن تقارب بعضها في الألفاظ.

ويظهر أن سبب الخلاف الحاصل في تعريف (الملكية) عائدٌ إلى اختلاف الاعتبارات التي نظر إليها العلماء حال تقريرهم للمصطلح.

فمن نظر إلى أن الملكية وصفٌ أو حكمٌ شرعي، اعتبر أن الملك لا يكون له وجودٌ إلا إذا أقرَّه الشرع، ولايترتّب عليه شيءٌ من الآثار والأحكام إلا في حدود ما يقرّره الشرع[٨].

لِمَا تقرّر في الفقه الإسلامي بأن الحقوق كلَّها - بما فيها الملكية - لا تثبت إلا بإثبات الشارع لها وتقريره لأسبابها[٩].

ومن نظر بهذا الاعتبار، وجدنا عبارتَه في التعريف تتضمن مفردات على نحو: (قدرة يثبتها الشارع) و(القدرة.. شرعًا) و(حكم شرعي).

---

(١) فتح القدير (٢٤٨/٦).
(٢) العناية شرح الهداية (٢٤٧/٦).
(٣) مجموع الفتاوى (١٧٨/٢٩).
(٤) الفروق، للقرافي (٢٠٨/٣)، الأشباه والنظائر للسبكي (٢٣٢/١).
(٥) شرح حدود ابن عرفه (٤٦٦/١)، منح الجليل شرح متخصر خليل (٥٣٩/٨).
(٦) الأشباه والنظائر، لابن نجيم (ص: ٢٩٩)، وقد نسبه للحاوي القدسي في الفروع للقاضي جمال الدين أحمد بن محمد محمود القايسي الغزنوي المتوفى سنة ٥٩٣هـ.
انظر: نزع الملكية الخاصة وأحكامها في الفقه الإسلامي (ص: ٤١).
(٧) بدائع الصنائع (١٢٨/٧).
(٨) انظر: الملكية ونظرية العقد (ص: ٧١)، قيود الملكية الخاصة (ص: ٣٢).
(٩) انظر: المدخل إلى فقه المعاملات المالية (ص: ١١٨).

ومنهم من نظر إلى المقصد والغاية من الملكية، وهي: القدرة على التصرف والانتفـاع، التي هي ثمرة الملك وموضوعه.

واستخدموا في تعريفاتهم عباراتٍ تدل على الأساس الذي بنوها عليه، نحو: (القدرة على التصرف) أو (التسلط على جميع أنواع التصرف).

ويُعترض على هذا الوصف بأنهم يجعلون من يملك التصرف مالكًا حتى ولو كان عـديمَ الأهمية أو ناقصَها[1].

ومعلومٌ أن هناك من يملك ولا يتصرف كالمحجور عليه، ويوجد كذلك من يتصـرف ولا يملك، كالقاضي في مال الغائب.

ونظر بعضهم إلى العلاقة بين المالك والمملوك، وبأن الشيء يكون لصاحبه خـاص بـه دون غيره، فلا يتصرف فيه أحد أو ينتفع[2] به إلا بإذنه[3].

ولذا تجدهم يقولون: (الاختصاص الحاجز)، أي حجز غيره عن التصرف.

ويلاحظ على هذا التصنيف في تعريفه الملكية، أنه قد أدخل في الملكية أمورًا ليست منها، وجعلها شاملة لكل أنواع الاختصاص.

فيجعل من الحقوق كحق الانتفاع بالمرافق العامة، وحق الشفعة داخلة في الملكية، وهـذا غير صحيح فالحقوق ليست ملكاً، فكل ملك حق، وليس كل حق ملكًا[4].

- **المسألة الثالثة: تعريف الملكية في اصطلاح النظام[5]:**

تنوعت عبارات الفقهاء المتأخرين، وشرّاح الأنظمة في تعريف الملكية، ومن تعريفاتهم ما يلي:

---

(١) المدخل إلى فقه المعاملات المالية (ص: ١١٨).

(٢) المنفعة هي: الفائدة التي تحصل باستعمال المعين.

انظر: درر الحكام (١/١١٥).

(٣) انظر: الملكية في الشريعة مع المقارنة بالأنظمة الوضعية (ص: ١٩).

(٤) انظر: الملكية في الشريعة مع المقارنة بالأنظمة الوضعية (ص: ١٩، ٢٠).

(٥) المقصود بالأنظمة في المملكة: ما يصدر بمرسوم ملكي من قواعد قانونية عامة ومجردة بعد موافقة مجلس الوزراء عليها، وتستند إلى السياسة الشرعية، ولا يجوز أن تكون مخالفة للشريعة.

وقد درج هذا المصطلح بدلاً عن مصطلح (التشريع أو القانون) التي تستعمل بمعنى القواعد الإلزامية التي تفرضها الدولة وتكون مخالفة للشرع.

انظر: الحقوق العينية الأصلية في النظام السعودي (ص: ١٠)، نظرات في نظام التسجيل والتوثيق العقاري السعودي (ص: ٢٦).

١- الملك هو (اختصاص حاجز شرعًا يسوِّغ صاحبه التصرف إلا لمانع)(١).

٢- (الاختصاص بالأشياء، الحاجز للغير عنها شرعًا، الذي به تكون القدرة على التصرف في الأشياء ابتداءً، إلا لمانع يتعلق بأهلية الشخص)(٢).

٣- (هو ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء ويخول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في هذا الشيء وذلك في حدود القانون)(٣).

٤- (اختصاص واستئثار إنسان بشيء، يقتضي أن له وحده حق استعماله واستغلاله والتصرف فيه ابتداءً إلا لمانع في حدود القانون)(٤).

٥- (اختصاصٌ بالشيء يمنع الغير عنه ويمكّن صاحبَه من التصرف فيه ابتداءً إلا لمانع شرعي)(٥).

٦- وقد ورد في نظام التسجيل العيني للعقار(٦) تعريف الملكية ضمنًا، عند تعريفه للحق العيني الأصلي(٧) - والذي يعد حق الملكية أقوى الحقوق فيه - بما نصه: (الحق المستقل بذاته، غير المستند إلى حق آخر يرد على استعمال الشيء محل الحق أو استغلاله أو التصرف فيه)(٨).

ويلاحظ من خلال التعريفات السابقة ما يلي:

١- أن التعاريف قد اعتنت بالنتيجة والآثار المترتبة على قيام الملك، فتجدها تركز على

(١) المدخل الفقهي العام، للزرقا (٣٣٣/١).
(٢) الملكية ونظرية العقد (ص: ٧١).
(٣) أحكام وإجراءات شهر الملكية العقارية (ص: ٢٣).
(٤) الملكية في الشريعة الإسلامية للعبادي (١٥٣/١ - ١٥٤)، بواسطة الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الاقتصاد الإسلامي (ص: ٨٠).
(٥) المدخل في الفقه الإسلامي (ص: ٣٣٩).
(٦) الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦ في ١٤٢٣/٢/١١هـ.
(٧) هذا القسم الأول من أقسام الحقوق الخاصة المالية والتي تنقسم إلى ثلاثة أقسام رئيسية:
أ - **الحقوق العينية:** وهي سلطة مباشرة يمنحها القانون لشخص على شيء معين بالذات، تخول صاحبها حق الانتفاع والاستعمال والاستغلال دون وساطة من أحد، مثل حق الملكية.
ب - **الحقوق الشخصية:** (الالتزامات) وهي رابطة قانونية بين شخصين تقتضي أداء حق مالي لشخص على آخر، كالدائن والمدين.
ج - **الحقوق المعنوية:** حقوق غير مادية ثبتت لشخص عليها، بحيث تخوله حق الاستغلال والاستئثار وتمنع الغير من ذلك، كحقوق المؤلف وبراءة الاختراع.
انظر: المدخل إلى فقه المعاملات المالية (ص: ٧٦ - ٧٧).
(٨) المادة الأولى من نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦ في ١٤٢٣/٢/١١هـ.

حق الاستعمال والاستغلال والتصرف.

٢- أن هذه الحقوق قد يرد عليها بعض الموانع والقيود، التي تمنع من التصرف أو الاستغلال أو الاستعمال[١].

وقد تكون هذه الموانع شرعيةً موافقةً لما جاءت به النصوص الشرعية، فتُقبل.

وأما تقييد منع التصرف بحدود القانون، فهذا لا يسلم على إطلاقه، فإن كان القانون موافقًا لشرع الله قُبل، وإلا فلا.

وبعد هذا العرض لتعريفات الملكية، أخلص - بعد بذل الوسع وطلب التوفيق من الله - إلى استنباط تعريف يجمع ما تفرّق في التعريفات السابقة.

فأقول: الملكية هي: **اختصاص الإنسان بعينٍ أو منفعةٍ، يمكنه شرعًا أن يتصرفَ فيها، وينتفعَ بها، ويستحقَّ العِوضَ عنها، ويحجزُ غيرَه عن التصرفِ فيها.**

ويشتمل هذا التعريف على ما يلي:

١- بيان حقيقة الملك ومعناه: حيث يتبين أنه علاقةٌ خاصةٌ بين الإنسان وبين العين أو المنفعة، يتصرف فيها كما يريد، وليس لأحد غيره أن يتصرفَ فيها إلا بإذنه[٢].

٢- بيان أن أساس التملك هو الشرع، لأن (الحقوق كلها لا تثبت إلا بإثبات الشارع لها، وتقريره لأسبابها ومنها حق الملكية)[٣].

قال الشاطبي[٤] رَحِمَهُ ٱللَّهُ في تقرير هذا المعنى: "ما هو حقٌّ للعبد إنما ثبت كونه حقًا للعبد بإثبات الشرع ذلك له، لا كونه مستحقًا لذلك بحكم الأصل"[٥].

٣- بيان المقصد والغاية من التملك: وهو التصرف والانتفاع بالعين أو المنفعة.

٤- بيان العلاقة بين المالك والمملوك، وأنه حق خاص مقصور على المالك دون غيره، فله وحده حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، ولا يجوز لأحد أن يشاركه في ملكه أو يتدخل في شؤون ملكيته إلا برضا منه.

(١) انظر: الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الاقتصاد الإسلامي (ص: ٨٠).
(٢) انظر: التصرف في الملكيات العامة في الشريعة الإسلامية (ص: ٢٢ - ٢٣).
(٣) المدخل إلى فقه المعاملات المالية (ص: ١١٨).
(٤) هو: إبراهيم بن موسى بن محمد اللخمي الغرناطي، أبو إسحاق المعروف بالشاطبي، جمع فنون اللغة والأصول والتفسير والحديث واللغة، توفي بغرناطة سنة ٧٩٠هـ. انظر: درة الحجال في أسماء الرجال (١٨٢/١)، نيل الابتهاج بتطريق الديباج (ص: ٤٨).
(٥) الموافقات (١٠٤/٣).

٥- روعي في ذكر التعريف تجنب بعض الاعتراضات التي وردت على تعريف المِلكية فيما سبق ذكره من تعريفات، ومن ذلك ما يلي:

أ- تقييد الاختصاص بالعين أو المنفعة في التعريف الذي بين أيدينا، وذلك لتلافي إطلاق الاختصاص؛ حتى لا تدخل الحقوق كالشفعة في الملكية.

ب- الجمع بين حقيقة الملك، وأساسه الشرعي، وبيان المقصد والغاية منه، وفي هذا جمع لشتات التعريفات السابقة للملكية.

ج- إلى جانب بيان ثمرة التملك بمثله في التصرف والانتفاع واستحقاق العوض فإن في ذلك إخراجٌ لما قد يتبادر إلى الذهن من انتقاد سبق أن أورده العلماء في معرض مناقشتهم لحد الملكية.

فذكر (التصرف) في التعريف شأنه شأن بقية محتوى التعريف، مقيد بالشرع، فلا يصدر التصرف – الذي هو ثمرة الملك – إلا من شخص كامل الأهلية، وإلا لم يكن لتصرفه اعتبار.

وذكر (الانتفاع) يخرج من يملك التصرف، ولا يملك العين أو المنفعة، كتصرف القاضي في مال الغائب، وكتصرف الوكيل عن موكله، وأمثالهم من الذين يملكون التصرف دون العين أو المنفعة.

وذكر (استحقاق العِوض) يُخرج ما لا يمكن تملكه، مع إمكانية التصرف فيه، كالمرافق العامة والطرق ونحوها.

۞ ۞ ۞

المطلب الثالث: ملكية الأرض في الإسلام

وفيه ثلاث مسائل:

- **المسألة الأولى: نظام ملكية الأراضي في الإسلام:**

في المطلب السابق جرى البحث عن مفهوم المِلكية ومعناه، وظهر أن أهم ما يستفاد من تعريف الملكية، ارتباطها اللازم بشرع الله القويم.

ومن خلال هذه المسألة التي بين أيدينا نعرض إلى بيان معالم نظام ملكية الأراضي في الإسلام، الذي يدور في مجمله على تحقيق مصالح العباد بجلب المنافع ودفع المضار لإسعاد الفرد والمجتمع.

والمتأمل في نظام الإسلام المتقرر في ملكية الأراضي، يظهر له وبوضوح وسطيته وامتيازه وتفوقه على النظام (الرأسمالي)[1] الذي أطلق الحرية في الملكية حتى لو أدى ذلك إلى إلحاق الضرر، (والنظام الاشتراكي)[2] الذي يعمد إلى إلغاء حرية تملك الفرد بالكلية، بدعوى الملكية العامة للدولة حتى لو هلك المجتمع.

ومهما اجتهدت الأنظمة الوضعية والآراء الفلسفية لإيجاد الحلول النظامية لملكية الأراضي، وغيرها من مسائل اجتماعية واقتصادية وغيرها من الأمور التي يحتاجها الناس في تعاملاتهم الدنيوية، فإن مصيرها الفشل، لما يعتريها من نقص وجهل وخطأ وتأثر بالأهواء.

(وبذلك يتضح لنا أن الملكية في الإسلام ليست إشارةَ عابر، أو وصايًا أخلاقية مندوبة،

---

(١) النظام الرأس مالي: نظام يقوم على أساس (أن الفرد هو المالك الوحيد لما يكتسب من مال، ولا حق لغيره فيه، وله أن يتصرف فيه وفق ما يشاء ويرضى، ومن حقه أن يحتكر من وسائل الإنتاج ما تصل إليه يده، وله أن لا يصرفها إلا في الوجوه التي تعود عليه بالمنفعة).
الاقتصاد الإسلامي أسس ومبادئ وأهداف (ص: ٢٩).

(٢) النظام الاشتراكي: تقوم الاشتراكية على أساس (أن أنواع الثروة ووسائل الإنتاج ملك شائع للمجتمع، ولا حق للأفراد فيه إلا ما ينالونه من مكافأة مقابل ما يقومون به من خدمات لصالح المجتمع، وتقوم الدولة نيابة عن المجتمع بالإشراف على المال وتوجيه مساراته).
الاقتصاد الإسلامي أسس ومبادئ وأهداف (ص: ٣٠).

أو قضايًا فكرية خيالية لا حظَّ لها في الواقع التشريعي التطبيقي أو مواعظ توجيهية خالية من الإلزام والعمل بها، وإنما هي تنظيم تشريعي سماوي، يقوم على التكامل والشمول لخير الإنسانية عامة)[1].

ولهذا فإن من أبرز ما اختص به نظام الإسلام في ملكية الأراضي كونه سماوي المنشأ والمعتمد، فمرجعيته ما شرعه الله سُبْحَانَهُ وَتَعَالَىٰ في كتابه وسنة نبيه ﷺ، وما تفرع عنهما من أدلة معتبرة كالإجماع والاجتهاد والمصالح المرسلة وفهم السلف الصالح رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ، وغيرها من الأدلة الشرعية.

ومن خلال الأدلة الشرعية يمكن الوقوف على أبرز الجوانب التي رعاها نظام ملكية الأراضي في الإسلام، ومنها ما يلي:

أولاً: الجانب العقدي في نظام ملكية الأراضي في الإسلام:

جاء الإسلام برسالته الخالدة لإصلاح العقائد وتوجيهها لعبادة الله وحده دون سواه وجاءت الشريعة الإسلامية لإصلاح شؤون العباد في جميع عباداتهم ومعاملاتهم، ومن ذلك: معاملات الناس المتعلقة بملكية الأراضي.

فقد كانت ملكية الأراضي للأفراد والجماعات حق معروف عند العرب قبل الإسلام، وكانت المِلكية تنتقل بين الأفراد بالوراثة، وتباع وتشترى وتؤجر وترهن. وكانوا يُثبِّتون أحجارًا على واجهة البيت يُدوَّن عليها اسمُ مالك البيت، وهي تقارب سند التملك في وقتنا الحالي.

وكانوا يضعون العلامات على حدود الملكية، لا سيما على حدود البساتين؛ لمنع التعدي عليها[2]، وتقوم القبيلة بحماية ملكية أراضيها ومراعيها في تمثيلٍ واضحٍ لحقِّ الملكية.

ويدل على ثبوت ملكية الأراضي قبل الإسلام، سؤال أسامة بن زيد لرسول الله ﷺ حين قدم مكة: يا رسول الله أتنزل في دارك بمكة؟ فقال: "وهل ترك لنا عقيل من رباع أو دور؟"، وكان عقيل ورث أبا طالب هو وطالب ولم يرث جعفر ولا علي شيئًا؛ لأنهما كانا مسلمين، وكان عقيل وطالب كافرين)[3].

ويدل على هذا الحق في الملكية قول الله تعالى: ﴿لِلْفُقَرَآءِ ٱلْمُهَٰجِرِينَ ٱلَّذِينَ أُخْرِجُوا۟ مِن دِيَٰرِهِمْ وَأَمْوَٰلِهِمْ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِّنَ ٱللَّهِ وَرِضْوَٰنًا﴾ (الحشر: ٨)، فأضيفت الديار والأموال إلى المهاجرين

(١) الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الاقتصاد الإسلامي (ص: ٩٢).
(٢) انظر: المفصل في تاريخ العرب قبل الإسلام (٥٧٤/٥).
(٣) صحيح مسلم، كتاب الحجج، باب النزول بمكة وتوريث دورها، حديث رقم (١٣٥١).

رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمْ[(١)].

ومع مراعاة ثبوت مبدأ ملكية الأراضي والدور قبل الإسلام، إلا أن تحصيلها لدى المشركين ينطلق من جوانب تختلف عما جاء به الإسلام.

بل إن الإسلام حارب المبادئَ الفاسدة التي كانت قائمةً قبله ولم يقرها، ومن ذلك تملك الأراضي وعمارتها بالأوثان والأصنام ورموز الآلهة الباطلة وغيرها من أنواع التملّك الناشئ عن عقائدَ باطلة.

والأدلة الشرعية تدل دلالةً واضحةً على أن هناك جانبًا عقديًا لا ينفك عن الجانب العملي المتعلق بنظام تملك الأراضي في الإسلام.

بل إن الأساس العقديَّ الصحيح هو القاعدةُ التي تقوم عليها نُظم تملك الأراضي في الإسلام، وهو الأصل الذي ينبغي الإيمان به إيمانًا كاملا، لا يرقى إليه شك ولا يتأثر بالشبهات، ثم يأتي الجانب الشرعي من النظم التي شرعها الله ليأخذ بها الإنسان في تعاملاته.

وبالتالي فإن العقيدة الصحيحة في أساس قيام التملك أصلٌ لا ينبغي إغفاله، وقد جمع الله سبحانه في خطابه بين الجانب العقدي والشرعي في أكثر من موضع في كتابه الكريم فقال سبحانه: ﴿إِنَّ ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ وَعَمِلُواْ ٱلصَّٰلِحَٰتِ كَانَتۡ لَهُمۡ جَنَّٰتُ ٱلۡفِرۡدَوۡسِ نُزُلًا﴾ (الكهف: ١٠٧)، وقال سبحانه: ﴿وَٱلۡعَصۡرِ ۝١ إِنَّ ٱلۡإِنسَٰنَ لَفِي خُسۡرٍ ۝٢ إِلَّا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ وَعَمِلُواْ ٱلصَّٰلِحَٰتِ وَتَوَاصَوۡاْ بِٱلۡحَقِّ وَتَوَاصَوۡاْ بِٱلصَّبۡرِ﴾ (العصر: ١ - ٣)، فجمع بين الإيمان المتعلق بالمعتقد، والعمل الصالح المبني على الشريعة.

كما خاطب سبحانه المؤمنين المحققين لصحيح الاعتقاد ووجَّههم في سائر أحكام الشريعة - ومنها المعاملات المالية - كما في قوله تعالى: ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَنفِقُواْ مِمَّا رَزَقۡنَٰكُم مِّن قَبۡلِ أَن يَأۡتِيَ يَوۡمٞ لَّا بَيۡعٞ فِيهِ وَلَا خُلَّةٞ وَلَا شَفَٰعَةٞۗ وَٱلۡكَٰفِرُونَ هُمُ ٱلظَّٰلِمُونَ ﴾ (البقرة: ٢٥٤).

ونخلص من هذا إلى: أن العقيدة هي الأصل الذي تبنى عليه الشريعة وأحكامها، فمن أخذ بالشريعة وترك العقيدة، أو أخذ بالعقيدة وترك الشريعة، لم يكن سالكاً طريق النجاة.

والنظام المالي في الإسلام عمومًا - وملكية الأراضي خصوصًا - وما يتضمنه من مسائلَ وأحكامٍ شرعيةٍ، مرتبط بروابطَ عقديةٍ لا بد من مراعاتها[(٢)].

وتظهر رابطة العقيدة وتأثيرها على تكييف ملكية الأراضي في: **أساس الاعتقاد.**

وهو توحيد الله عَزَّوَجَلَّ وإفراده سبحانه بالعبادة، الذي بُعثت به الرسل، وأُنزلت من أجله

---

(١) انظر: أحكام الملكية في الفقه الاقتصادي الإسلامي (ص: ١٩).

(٢) انظر: الإسلام عقيدة وشريعة (ص: ٩) وما بعدها، حقوق الإنسان بين الشريعة الإسلامية والقوانين الوضعية (ص: ٨٨٥).

الكتب، وهو أول الواجبات على المكلف علمًا وعملاً، وما تضمنّه توحيد الربوبية[1] من تقريرات توضح هذا الارتباط.

يقول سبحانه: ﴿يَـٰٓأَيُّهَا ٱلنَّاسُ إِنِّى رَسُولُ ٱللَّهِ إِلَيْكُمْ جَمِيعًا ٱلَّذِى لَهُۥ مُلْكُ ٱلسَّمَـٰوَٰتِ وَٱلْأَرْضِ﴾ (الأعراف: ١٥٨)، ويقول سبحانه: ﴿إِنَّ ٱللَّهَ لَهُۥ مُلْكُ ٱلسَّمَـٰوَٰتِ وَٱلْأَرْضِ﴾ (التوبة: ١١٦)، ويقول سبحانه: ﴿قُلْ مَن رَّبُّ ٱلسَّمَـٰوَٰتِ وَٱلْأَرْضِ قُلِ ٱللَّهُ﴾ (الرعد: ١٦﴿ قُلْ مَن رَّبُّ ٱلسَّمَـٰوَٰتِ وَٱلْأَرْضِ قُلِ ٱللَّهُ﴾).

وبهذا يظهر ارتباط الملكية عمومًا – والأراضي خصوصاً – بتوحيد الربوبية، وبأن هذه الأراضي وما فيها خلق الله، وأن البيوتَ بيوتُ الله، وأن المالَ مالُ الله[2]. وأن ما بأيدينا من مال وعقار – عام كان أو خاص – هو مال الله تعالى ونحن مستخلفون[3] فيه نقوم فيه كالوكلاء، ثم إننا مسؤولون عنه.

ولهذا يقول الحق سبحانه: ﴿ثُمَّ جَعَلْنَـٰكُمْ خَلَـٰٓئِفَ فِى ٱلْأَرْضِ مِنۢ بَعْدِهِمْ لِنَنظُرَ كَيْفَ تَعْمَلُونَ﴾ (يونس: ١٤)، وقال سبحانه: ﴿هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ ٱلْأَرْضِ وَٱسْتَعْمَرَكُمْ فِيهَا﴾ (هود: ٦١)، وقال سبحانه: ﴿هُوَ ٱلَّذِى جَعَلَكُمْ خَلَـٰٓئِفَ فِى ٱلْأَرْضِ ۚ فَمَن كَفَرَ فَعَلَيْهِ كُفْرُهُۥ ۖ وَلَا يَزِيدُ ٱلْكَـٰفِرِينَ كُفْرُهُمْ عِندَ رَبِّهِمْ إِلَّا مَقْتًا ۖ وَلَا يَزِيدُ ٱلْكَـٰفِرِينَ كُفْرُهُمْ إِلَّا خَسَارًا﴾ (فاطر: ٣٩).

وقال سبحانه: ﴿أَمَّن يُجِيبُ ٱلْمُضْطَرَّ إِذَا دَعَاهُ وَيَكْشِفُ ٱلسُّوٓءَ وَيَجْعَلُكُمْ خُلَفَآءَ ٱلْأَرْضِ﴾ (النمل: ٦٢﴿ أَمَّن يُجِيبُ ٱلْمُضْطَرَّ إِذَا دَعَاهُ وَيَكْشِفُ ٱلسُّوٓءَ وَيَجْعَلُكُمْ خُلَفَآءَ ٱلْأَرْضِ﴾)، وقال سبحانه: ﴿وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِى ٱلزَّبُورِ مِنۢ بَعْدِ ٱلذِّكْرِ أَنَّ ٱلْأَرْضَ يَرِثُهَا عِبَادِىَ ٱلصَّـٰلِحُونَ﴾ (الأنبياء: ١٠٥).

(والمسلم الصالح هو الذي يتعين عليه المحافظة على حقيقة الاستخلاف لأنه إرث ورثه)[4]، فمن أحسن العمل فيما استخلف فيه فلنفسه، ومن أساء فعليها، (وليس للمستخلف على شيء أن يتصرف فيه بحرية مطلقة كما يشاء، بل عليه أن يلتزم في تصرفاته النهج الذي بيَّنه له من استخلفه)[5].

وهذا يستوجب تقييد تصرفات الإنسان فيما استخلف فيه بأوامر صاحب هذا المال، ولا يتجاوز حدوده التي فرضها سبحانه، وأن يؤدي العبادات الواجبة عليه في هذا المال[6].

---

(١) يقسم التوحيد إلى ثلاثة أقسام: توحيد الألوهية، وتوحيد الربوبية، وتوحيد الأسماء والصفات.
انظر: شرح كشف الشبهات (٢٠/١)، شرح العقيدة الواسطية لابن عثيمين (٢١/١).
(٢) انظر: درء تعارض العقل والنقل (٢٦٥/٧).
(٣) الاستخلاف: (النيابة أو القوامة بحسب مدركات البشر الفقهية).
المال والحكم في الإسلام (ص: ٣٥).
(٤) الاقتصاد الإسلامي أسس ومبادئ (ص: ٧٨).
(٥) موقف الإسلام من الاشتراكية (ص: ٣٥).
(٦) انظر: تفسير ابن كثير (١١/٨)، تفسير أبي السعود (١٧٢/٦)، قيود الملكية الخاصة (ص: ٢١٨)، أحكام الملكية في الفقه الاقتصادي الإسلامي (ص: ٢٤).

قال سبحانه: ﴿ ءَامِنُواْ بِٱللَّهِ وَرَسُولِهِۦ وَأَنفِقُواْ مِمَّا جَعَلَكُم مُّسۡتَخۡلَفِينَ فِيهِۖ ﴾ (الحديد: ٧)، وهذا (دليل على أن أصل الملك لله سبحانه، وأن العبد ليس له فيه إلا التصرف الذي يرضي الله... وهذا يدل على أنها ليست بأموالنا في الحقيقة، وما نحن فيها إلا بمنزلة النواب والوكلاء فلنغتنم الفرصة فيها بإقامة الحق قبل أن تزال عنا إلى من بعدنا)[1].

وقد رتب المولى عَزَّوَجَلَّ النصر منه سبحانه لمن استقام على أمر الله في ملك الله. قال تعالى: ﴿ وَلَيَنصُرَنَّ ٱللَّهُ مَن يَنصُرُهُۥٓۚ إِنَّ ٱللَّهَ لَقَوِيٌّ عَزِيزٌ ﴿٤٠﴾ ٱلَّذِينَ إِن مَّكَّنَّٰهُمۡ فِي ٱلۡأَرۡضِ أَقَامُواْ ٱلصَّلَوٰةَ وَءَاتَوُاْ ٱلزَّكَوٰةَ وَأَمَرُواْ بِٱلۡمَعۡرُوفِ وَنَهَوۡاْ عَنِ ٱلۡمُنكَرِۗ وَلِلَّهِ عَٰقِبَةُ ٱلۡأُمُورِ ﴾ (الحج: ٤٠ – ٤١)، كما أن مقتضى الفهم الصحيح لمعنى توحيد الربوبية والإيمان به، والاعتقاد أن الله خالقٌ لكل شيء – بما فيها الأراضي –: ﴿ خَلَقَ ٱلسَّمَٰوَٰتِ وَٱلۡأَرۡضَ بِٱلۡحَقِّۚ تَعَٰلَىٰ عَمَّا يُشۡرِكُونَ ﴾ (النحل: ٣)، وأنها ملك لله: ﴿ قُل لِّمَنِ ٱلۡأَرۡضُ وَمَن فِيهَآ إِن كُنتُمۡ تَعۡلَمُونَ ﴿٨٤﴾ سَيَقُولُونَ لِلَّهِۚ قُلۡ أَفَلَا تَذَكَّرُونَ ﴾ (المؤمنون: ٨٤ – ٨٥)، وأن الله سبحانه هو المتصرف فيها كيف شاء: ﴿ أَفَلَمۡ يَرَوۡاْ إِلَىٰ مَا بَيۡنَ أَيۡدِيهِمۡ وَمَا خَلۡفَهُم مِّنَ ٱلسَّمَآءِ وَٱلۡأَرۡضِۚ إِن نَّشَأۡ نَخۡسِفۡ بِهِمُ ٱلۡأَرۡضَ أَوۡ نُسۡقِطۡ عَلَيۡهِمۡ كِسَفًا مِّنَ ٱلسَّمَآءِۚ إِنَّ فِي ذَٰلِكَ لَأٓيَةً لِّكُلِّ عَبۡدٍ مُّنِيبٍ ﴾ (سبأ: ٩)، إذا تحقق هذا في نفس العبد وعَلِم عِلْم اليقين أن الله سبحانه الخالق المالك المتصرف؛ استلزم ذلك أن يحقّق توحيدَ الألوهية بألا يعبدَ إلا الله، وأن يصرفَ جميع أنواع العبادة الظاهرة والباطنة، قولاً وعملاً لله وحده دون سواه، ويتجنب عبادة ما سوى الله تعالى[2].

وهذا الإيمان يقود المسلم إلى مراعاة لحظة الوقوف بين يدي الله عَزَّوَجَلَّ في اليوم الآخر وأنه سيُسأل عن كل شبرٍ في أي أرضٍ امتلكها، أمِن حلالٍ أم من حرام؟ لقوله سبحانه: ﴿ فَوَرَبِّكَ لَنَسۡـَٔلَنَّهُمۡ أَجۡمَعِينَ ﴿٩٢﴾ عَمَّا كَانُواْ يَعۡمَلُونَ ﴾ (الحجر: ٩٢ – ٩٣)، وصح عن رسول الله ﷺ أنه قال: "من اقتطع شبرًا من الأرض ظلمًا، طوّقه الله إياه يوم القيامة من سبع أرضين"[3].

إلا أن خوف المؤمن من لقاء الله عَزَّوَجَلَّ، والحساب على كل صغيرة وكبيرة، وعلمه اليقيني أن العمل في الدنيا وسيلةٌ للدار الآخرة، ليس بسبب يجعله يعزف عن التملك، فالتملك أيضًا وسيلة من تلك الوسائل، بل إن تملك الأراضي والمتاجرة فيها من الحلال الطيب المشروع، وإنفاقها في محلها المطلوب، هو من وسائل التقرب إلى الله عَزَّوَجَلَّ، ووسيلة من وسائل الوصول إلى طاعته سبحانه.

والله سبحانه يقول تعالى: ﴿ وَٱبۡتَغِ فِيمَآ ءَاتَىٰكَ ٱللَّهُ ٱلدَّارَ ٱلۡأٓخِرَةَۖ وَلَا تَنسَ نَصِيبَكَ مِنَ ٱلدُّنۡيَاۖ وَأَحۡسِن كَمَآ أَحۡسَنَ ٱللَّهُ إِلَيۡكَۖ وَلَا تَبۡغِ ٱلۡفَسَادَ فِي ٱلۡأَرۡضِۖ إِنَّ ٱللَّهَ لَا يُحِبُّ ٱلۡمُفۡسِدِينَ ﴾ (القصص: ٧٧).

---

(١) بتصرف الجامع لأحكام القرآن (٢٣٨/١٧).
(٢) انظر: أعلام السنة المنشورة لاعتقاد الطائفة المنصورة (ص: ٥١).
(٣) صحيح مسلم، كتاب المساقاة: باب تحريم الظلم وغصب الأرض وغيرها، حديث رقم (١٦١٠).

ثانيًا: الجانب التعبدي[1] في نظام ملكية الأراضي:

مما يميز نظام ملكية الأراضي في الإسلام أن له جانبًا عقديًا متعلقًا بتوحيد الله عَزَّوَجَلَّ، والإيمان به سبحانه – وقد سبق تقرير ذلك فيما مضى – .

وجميع النظم والمعاملات في الإسلام مرتبطة بالاعتقاد المستقر في قلب المسلم، والذي ينتج عنه العمل التعبدي الخالص لله تعالى، خلافاً للأنظمة الوضعية التي وضعها البشر، فإنها مبنية على قواعد وقوانين مجردة عن وازع الدين، وعن وازع الخضوع لأوامر الله ونواهيه.

وقد جاءت النصوص الشرعية مبيِّنة للأحكام التعبدية، المتعلقة بتملك رقبة الأراضي، وما ينتج عنها، وما يخرج منها.

وتأتي زكاة[2] الأراضي في بداية تلك العبادات، وتعد ثالث أركان الإسلام ومبانيه العظام، كما دلّ على ذلك حديث ابن عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أن النبي ﷺ قال: "بني الإسلام على خمس: شهادةِ ألا إله إلا الله وأن محمداً رسول الله، وإقامِ الصلاة، وإيتاءِ الزكاة، وصومِ رمضان، وحج البيت"[3]، وقال سبحانه: ﴿وَقُولُوا۟ لِلنَّاسِ حُسْنًا وَأَقِيمُوا۟ ٱلصَّلَوٰةَ وَءَاتُوا۟ ٱلزَّكَوٰةَ﴾ (البقرة: ٨٣)، وقاتل الصحابة رضوان الله عليهم مانعيها.

وقد أجمع أهل العلم على أن الأراضي المعدة للقنية ولم يقصد صاحبها بتملكها التجارة، كالأراضي المعدة للسكن، أو للتنزه مثل المزارع والاستراحات ونحوها، لا زكاة فيها بدليل حديث أبي هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: عن النبي ﷺ قال: "ليس على المسلم صدقةٌ في عبده ولا في فرسه"[4]، وفي هذا دلالة على أن ما يُقتنَىٰ من العروض[5]؛ ومنها الأراضي – ولم يُرَدْ بها التجارة، فليس فيها زكاة.

---

(١) المقصد من هذا العنوان: هو بيان العبادات التي تضمنها النظام الإسلامي فيما يتعلق بتملك الأراضي في الجملة.

وقد أعرضت فيه عن ذكر الخلافات والتعمق في المسائل الفقهية، طلباً للاختصار، وحتى لا يخرج المبحث عن مقصده.

(٢) الزكاة: هي (حق يجب في مال مخصوص لطائفة مخصوصة، في وقت مخصوص). المبدع (٢٦٢/٢).

وقد عُرفت عند الفقهاء بنحو التعريف المذكور، انظر: البحر الرائق (٢١٦/٢)، الفتاوى الهندية (١٧٠/١)، البناية في شرح البداية (٢٨٨/٣)، تبيين الحقائق شرح كنز الرقائق (٢٥١/١)، مواهب الجليل (٢٥٥/٢)، حاشية الدسوقي (٤٣٠/١)، المجموع (٢٨٩/٥)، الحاوي الكبير (٣/٤)، الإنصاف (٣/٣)، كشاف القناع (١٦٥/٢)، مطالب أولي النهى (٣/٢).

(٣) رواه مسلم في صحيحه، كتاب الإيمان، باب أركان الإسلام ودعائمه العظام، حديث رقم (١٦).

(٤) رواه البخاري في صحيحه، كتاب الزكاة، باب ليس على المسلم في عبده صدقة، حديث رقم (١٤٦٤).

(٥) العروض: هي كل ما كان من المال غير نقد، انظر: مقاييس اللغة (٢٧٦/٤).

قال ابن عبدالبر[1] رَحِمَهُ ٱللَّهُ حاكيًا الإجماع في ذلك – بعد أن أورد الحديث السابق – : "فأجرى العلماء من الصحابة والتابعين ومَن بعدهم من الخلف سائر العروض كلها على اختلاف أنواعها مجرى الفرس والعبد إذا اقتنى ذلك لغير التجارة، وهم فهموا المراد وعلموه، فوجب التسليم لما أجمعوا عليه"[2].

أما الأراضي وما أقيم عليها سواءٌ أكانت أراضٍ مستثمرة بإنشاء الفنادق أو الشقق أو المجمعات التجارية، أو أقيمت عليها المصانع، أو المحطات، وقد تملكها المسلم بفعله، وقصد بها المتاجرة، ولم يرد بها السكن أوالقنية، ومضى الحول، وبلغت النصاب[3]؛ فإن الزكاة تجب فيما نتج عن هذا الاستثمار من أموال، وتعد من عروض التجارة التي يخرج منها ربع العشر، وقد اتفق على ذلك الأئمة الأربعة رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ[4].

والدليل على ذلك قول الحق سبحانه: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَنفِقُواْ مِن طَيِّبَٰتِ مَا كَسَبۡتُمۡ وَمِمَّآ أَخۡرَجۡنَا لَكُم مِّنَ ٱلۡأَرۡضِۖ﴾ (البقرة: ٢٦٧)، فدلت الآية على وجوب الزكاة فيما اكتسبه الإنسان سواءٌ أكان من تجارة، أو من إجارة، أو من صناعة[5].

قال شيخ الإسلام ابن تيمية[6] رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "والأئمة الأربعة وسائر الأمة إلا من شذَّ متفقون على وجوبها – أي الزكاة – في عروض التجارة"[7].

---

(١) هو: يوسف بن عمر بن عبد البر بن عبد الله بن محمد بن عبد البر النمري أبو عمر، شيخ علماء الأندلس ومن حفاظ السنة، له العديد من المصنفات: كالتمهيد، والاستذكار، والاستيعاب، ولد سنة ٣٦٨هـ، وتوفى بشاطبة سنة ٤٦٣هـ.
انظر: الديباج المذهب (٣٦٧/٢)، شجرة النور الزكية (١٧٧/١).

(٢) التمهيد (١٣٥/١٧).

(٣) انظر: بدائع الصنائع (١٢/٢)، البحر الرائق (٢٢٥/٢)، الدر المختار (٢٧٣/٢)، التاج والإكليل (١٨٢/٣)، منح الجليل (٥٩/٢)، الفواكه الدواني (٣٣٥/١)، الحاوي الكبير (٢٩٨/٣)، كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار (١٧٣/١)، المنهاج القويم (ص: ٢٢٩)، المغني (٦٢٣/٢)، الهداية (١٣٨/١)، الشرح الكبير على متن المقنع (٦٢٥/٢).
قال ابن الهمام رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "الحاصل أن نية التجارة فيما يشتريه تصح بالإجماع، وفيما يرثه لا تصح بالإجماع لأنه لا صنع له فيه" فتح القدير (١٦٩/٢).

(٤) انظر: المبسوط (١٩٠/٢)، بدائع الصنائع (٢١/٢)، الهداية في شرح بداية المبتدئ (١٠٣/١)، الفواكه الدواني (٣٣١/١)، حاشية العدوي (٤٨٢/١)، الشرح الكبير (٤٣٠/١)، المهذب (٢٩٣/١)، حلية العلماء (٨٦/٣)، متن أبي شجاع (ص: ١٦)، المغني (٥٨/٣)، العدة شرح العمدة (ص: ١٣٦)، الشرح الكبير (٦٢٥/٢).

(٥) انظر: جامع البيان (٥٦٦/٥)، الجامع لأحكام القرآن (٣٣٢/٣)، تفسير ابن كثير (٢١٢/١).

(٦) هو: أحمد بن عبدالحليم بن عبدالسلام بن تيمية الحراني، تقي الدين أبو العباس، إمام فقيه مجتهد محدث أصولي، ولد بحران سنة ٦٦١هـ، وتوفى مسجونًا بقلعة دمشق سنة ٧٢٨هـ.
انظر: معجم الشيوخ الكبير (٥٦/١)، الوافي بالوفيات (١١/٧)، الدرر الكامنة (١٦٨/١).

(٧) مجموع الفتاوى (٤٥/٢٥).

وقال ابن المنذر(١) رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "أجمع أهل العلم أن في العروض التي يراد بها التجارة الزكاة إذا حال عليها الحول"(٢).

وتجب الزكاة في الزروع والثمار الخارجةِ من الأرض، وذلك أن الأراضي إذا أُعدّت للزراعة، فإن الزكاة تجب في الثمرة الناتجة عند الحصاد، لقوله تعالى: ﴿وَءَاتُواْ حَقَّهُۥ يَوۡمَ حَصَادِهِۦۖ﴾ (الأنعام: ١٤١)، وتقرر ذلك في السنة المطهرة، وبينت مقداره، ففي حديث عبد الله ابن عمر رَضِيَٱللَّهُعَنۡهُمَا: أن النبي ﷺ قال: "فيما سقت السماء والعيون أو كان عثريًا(٣) العشر، وما سُقي بالنضح(٤) نصف العشر"(٥).

ومن الأمور التعبدية المتعلقة بملكية الأراضي ما قرره العلماء رَحِمَهُمُٱللَّهُ من وجوب إخراج حق شرعي في المعادن والرِّكاز(٦)، التي تخرج من باطن الأرض.

واستدلوا على وجوب الحق الشرعي في المعادن، كالذهب والفضة، والعقيق والحديد،

(١) هو: محمد بن إبراهيم بن المنذر النيسابوري يكنى بأبي بكر، عالم فقيه، ولد بنيسابور سنة ٢٤٢هـ ونزل بمكة وبها توفى رَحِمَهُ ٱللَّهُ، اختلف في تاريخ وفاته والأقرب أنه عام ٣١٨هـ.

انظر: سير أعلام النبلاء (٣٠٠/١١)، طبقات الشافعية الكبرى (١٠٣/٣)، الوافي بالوفيات (٢٥٠/١).

(٢) المغني (٥٨/٣).

ورغم حكاية الإجماع في هذه المسألة لغير واحد من أهل العلم، إلا أن بعض أهل العلم: كالظاهرية والشوكاني – رحمة الله على الجميع – خالف في المسألة، ورأى عدم وجوب الزكاة في الأراضي، لما تقرر عندهم من عدم وجوب الزكاة في عروض التجارة.

انظر: المحلى لابن حزم (١٢/٤)، نيل الأوطار (١٦٣/٤).

(٣) العثري: ما سُقي من الزروع بماء المطر، ولا يحتاج في سقيه إلى عمل.

انظر: النهاية في غريب الحديث والأثر (١٨٢/٣)، الفائق في غريب الحديث (٣٩٤/٢).

(٤) النضح: ما سقي من الزروع بالسواقي أو الدلاء التي يرفعها الآدميون.

انظر: المغرب في ترتيب المعرب (ص: ٤٦٦)، مشارق الأنوار على صحاح الآثار (١٦/٢).

(٥) رواه البخاري في صحيحه، كتاب الزكاة، باب العشر فيما يسقى من السماء والماء الجاري، حديث رقم (١٤٨٣).

(٦) **اختلف الفقهاء في تعريف المعدن والركاز.**

فذهب الجمهور إلى أن المعدن هو: ما خلقه الله تعالى في الأرض من غير جنسها من ذهب أو فضة أو غيرهما، وأن الركاز هو: دفائن أهل الجاهلية ومن تقدم من الكفار.

وذهب الأحناف إلى عدم التفريق بينهما، وهما بمعنى واحد، وتشمل كل مال وجد تحت الأرض، سواءٌ أكان من المعادن التي خلقها الله عَزَّوَجَلَّ في باطن الأرض، أو كانت من دفائن الجاهلية أو الكفار المتقدمين.

انظر: المبسوط (٢١١/٢)، بدائع الصنائع (٦٥/٢)، تبيين الحقائق شرح كنز الرقائق (٢٨٧/١)، المنتقى شرح الموطأ (١٠٢/٢)، الذخيرة (٥٩/٣)، حاشية العدوي (٤٩٤/١، ٤٩٥)، الحاوي الكبير (٣٤٠/٣)، (٣٣٣/٣)، فتح العزيز بشرح الوجيز (٨٨/٦)، المغني (٤٨/٣)، شرح الزركشي (٥٠٥/٢)، شرح منتهى الإرادات (٤٢٦/١).

ونحوها من المعادن[1] بعموم قوله تعالى: ﴿وَمِمَّآ أَخْرَجْنَا لَكُم مِّنَ ٱلْأَرْضِ﴾ (البقرة: ٢٦٧). فالمعادن داخلة في هذه الآية[2].

وأما الركاز فقد اتفق الفقهاء على وجوب الخمس فيه، والأصل في ذلك ما رواه أبو هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: عن رسول الله ﷺ أنه قال: "العَجْماءُ جُبارٌ، والبِئرُ جُبارٌ، والمَعْدِنُ جُبارٌ، وفي الرِّكاز الخُمُسُ"[3].

قال ابن المنذر: "لا نعلم أحدًا خالف هذا الحديث إلا الحسن[4]، فإنه فرّق بين ما يوجد في أرض الحرب وأرض العرب، فقال: فيما يوجد في أرض الحرب الخمس، وفيما يوجد في أرض العرب الزكاة"[5].

وحتى مع وجود هذا الخلاف اليسير للحسن البصري رَحِمَهُ اللَّهُ في هذه المسألة، إلا أنه في الحقيقة يؤولُ إلى أن هناك حق شرعي ثابت في الركاز الموجود في باطن الأرض وإن اختلف مقداره[6].

وعمومًا: فإن العبد المسلم حين يؤدي الجانب التعبدي في أرضه التي يملكها استجابة لأمر

---

(١) اتفق الفقهاء على وجوب إخراج حق لله تعالى من المعادن التي يتحصل عليها، إلا أنهم اختلفوا في أنواع تلك المعادن.

فمنهم من حصر المعادن التي تجب فيها الزكاة في الذهب والفضة فقط، وهم المالكية والشافعية.

ومنهم من يرى وجوب الزكاة في جميع أنواع المعادن وهم الحنابلة.

ومنهم من لم يفرق بين المعادن والركاز ويرى أنها بمعنى واحد –كما سبق ذكره – ويرى وجوب الخمس فيها، وهم الحنفية.

انظر: المبسوط (٢/٢١١)، بدائع الصنائع (٢/٦٥)، تبيين الحقائق شرح كنز الرقائق (١/٢٨٧)، التاج والإكليل (٣/٢٠٧)، شرح مختصر خليل (٢/٢٠٧)، الفواكه الدواني (١/٣٣٠)، المجموع (٦/٣٨)، أسنى المطالب (١/٣٨٥)، مغني المحتاج (٢/١٠٠)، شرح الزركشي (٢/٥٠٩)، الفروع (٢/٤٨٣)، مطالب أولي النهى (٢/٧٦).

(٢) انظر: الجامع لأحكام القرآن (٣/٣٢١)، أضواء البيان (٢/١٤٢)، تفسير الفاتحة والبقرة لابن عثيمين (٣/٣٤٤).

(٣) رواه البخاري في صحيحه، كتاب الزكاة، بابٌ وفي الركاز الخمس، حديث رقم (١٤٩٩).

(٤) يعني به الحسن البصري رَحِمَهُ اللَّهُ وهو: التابعي الثقة: الحسن بن أبي الحسن يسار البصري أبو سعيد، سمع عثمان رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ وهو يخطب، كان مولى لزيد بن ثابت الأنصاري رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، توفى بالبصرة سنة ١١٠هـ.

انظر: الثقات للعجلي (١/١١٣)، طبقات الفقهاء (١/٨٧)، وفيات الأعيان (٢/٦٩).

(٥) المغني (٣/٤٨).

(٦) انظر: المبسوط (٢/٢١٣)، بدائع الصنائع (٢/٦٥)، تبيين الحقائق شرح كنز الرقائق (١/٢٨٩)، التاج والإكليل (٣/٢١٥)، شرح مختصر خليل (٢/٢١٠)، حاشية العدوي (١/٤٩٤)، المجموع شرح المهذب (٦/٤٨)، أسنى المطالب (١/٣٨٦)، تحفة المحتاج (٣/٢٨٦)، المغني (٣/٤٨)، الفروع (٢/٤٨٩)، الإنصاف (٣/١٢٣).

الله ورسوله، فإنه كذلك يرجو حصول فوائد تعود عليه في الدنيا والآخرة. فمن فوائد التعبد لله بأداء الحقوق الواجبة في الأراضي: حصول البركة والخلف من الله عَزَّوَجَلَّ، فالله سبحانه يقول: ﴿وَمَآ أَنفَقْتُم مِّن شَيْءٍ فَهُوَ يُخْلِفُهُۥ ۖ وَهُوَ خَيْرُ ٱلرَّٰزِقِينَ﴾ (سبأ: ٣٩).

ويرجو كذلك النجاة من عذاب الله وعقوبته، فمن لم يؤدِّ حقَّ الله فإنه موعود بالعذاب يوم القيامة، فعن أبي هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قال: قال رسول الله ﷺ: "مَن آتاه اللهُ مالا، فلم يَؤَدِّ زكاتَه، مُثِّلَ له يومَ القيامةِ شُجَاعًا أقْرَعَ، له زَبِيبَتان[١]، يُطَوَّقُه يومَ القيامةِ، ثم يَأْخُذُ بلِهْزِمَتَيْه؛ يعني: شِدْقَيْه، ثم يقولُ: أنا مالُك، أنا كَنْزُك"، ثم تلا: ﴿وَلَا يَحْسَبَنَّ ٱلَّذِينَ يَبْخَلُونَ﴾ الآية[٢].

إلى غير ذلك من الفوائد الكثيرة التي تعود على المجتمع من أداء حقوق الله عَزَّوَجَلَّ المفروضة في تملك الأراضي، من سدٍ لحاجة الفقير، وتقويةٍ لأواصر المحبة بين أفراد المجتمع، وغيرها من الفوائد الجمة.

ثالثاً: قيام نظام ملكية الأراضي في الإسلام على حسن الاستعمال والتصرف:

ذُكر فيما سبق أن المسلم مستخلف في هذه الأرض، وأن الواجب عليه أن يلتزم في تصرفاته بأوامر من استخلفه فيها، وذلك بأن يلتزم أمره ونهيه سبحانه.

فالتزام الأوامر واجتناب النواهي هو السبيل إلى تحقيق مصالح الأفراد والمجتمعات (لأن الباري تعالى إنما شرع الشرائع لمصالح العباد، فلو فَوَّضَ ذلك إلى اختيار العبد فاختيار العبد متردد بين أن يكون مصلحةً وبين أن يكون مفسدةً، فلا نَأْمَنُ من اختياره للمفسدة، وذلك خلاف ما وُضِعَتْ له الشريعة)[٣].

والمسلم مستخلف في هذه الأرض وله حق التملك فيها، تملكًا تامًا شاملا للرقبة والمنفعة، وبهذا وردت النصوص الشرعية من الكتاب والسنة التي أضافت الملك إلى أصحابه وخصّتهم به دون غيرهم، كقوله تعالى: ﴿قُل لَّوْ كُنتُمْ فِى بُيُوتِكُمْ لَبَرَزَ ٱلَّذِينَ كُتِبَ عَلَيْهِمُ ٱلْقَتْلُ إِلَىٰ مَضَاجِعِهِمْ ۖ﴾ (آل عمران: ١٥٤)، وقال سبحانه: ﴿فَخَسَفْنَا بِهِۦ وَبِدَارِهِ ٱلْأَرْضَ﴾ (القصص: ٨١)، وكقوله سبحانه: ﴿إِنَّا بَلَوْنَٰهُمْ كَمَا بَلَوْنَآ أَصْحَٰبَ ٱلْجَنَّةِ إِذْ أَقْسَمُوا۟ لَيَصْرِمُنَّهَا مُصْبِحِينَ﴾ (القلم: ١٧).

---

(١) أي: يتمثل له كحية منحسرة الرأس لكثرة السم، والزبيبة: النقطة السوداء فوق العين، ويكون في أخبث أنواع الحيات، وقيل: الزبد الذي يكون في الشدقين من الغضب.

انظر: الكواكب الدراري في شرح صحيح البخاري (٦٣/١٧)، الكاشف عن حقائق السنن (١٤٧٥/٥).

(٢) رواه البخاري في صحيحه: كتاب الزكاة، باب إثم مانع الزكاة، حديث رقم (١٤٠٣). وتمام الآية قوله سبحانه: ﴿وَلَا يَحْسَبَنَّ ٱلَّذِينَ يَبْخَلُونَ بِمَآ ءَاتَىٰهُمُ ٱللَّهُ مِن فَضْلِهِۦ هُوَ خَيْرًا لَّهُم ۖ بَلْ هُوَ شَرٌّ لَّهُمْ ۖ سَيُطَوَّقُونَ مَا بَخِلُوا۟ بِهِۦ يَوْمَ ٱلْقِيَٰمَةِ ۗ وَلِلَّهِ مِيرَٰثُ ٱلسَّمَٰوَٰتِ وَٱلْأَرْضِ ۗ وَٱللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ﴾ (آل عمران: ١٨٠).

(٣) الإحكام في أصول الأحكام للآمدي (٢١٤/٤).

وجاء في الحديث عن جابر(١) رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قال: قال رسول الله ﷺ: "مَن أحيا أرضًا ميتةً فَهِيَ لَهُ"(٢)، مما يدل على أحقية المسلم في تملك الأراضي.

ولم تكتفِ الشريعة بتقرير حق تملك الأراضي وتترك للبشر حق التصرف المطلق دون أن تضبطها بضوابط تراعي وتحقق مصلحة الفرد والمجتمع، وتضمن حسن الاستغلال والتصرف بهذه الملكية.

ومن أبرز الضوابط التي تضمن ذلك ما يلي:

الضابط الأول: استعمال الأراضي واستغلالها دون الإضرار بغير المالك:

فالأصل في تملك الأراضي أنه مقصور على صاحبه، يستأثر بجميع مزايا الأرض، وهو حق مطلق جامع لكل فائدة يمكن استيفاؤها من الأرض المملوكة(٣).

فيجوز لصاحب الأرض أن يتصرف فيها كيف شاء(٤)، وأن يستغلها على الوضع الذي يريده، بالزراعة والسكنى، أو اتخاذها مصنعًا أو مخزنًا أو غير ذلك من أنواع الاستغلال والاستعمال وجميع الآثار التي تترتب على قيام الملك.

وهذا ما يسميه أهل العلم: (حكم المِلك)، وقد اهتموا بتوصيف الآثار المترتبة على قيام الملك وما يلحق به من آثار(٥).

ولذا تجد في جميع المذاهب الأربعة وصفًا لآثار التملك.

فعند الحنفية: أن (حكم المِلك ولاية التصرف للمالك في المملوك باختياره ليس لأحد ولاية الجبر عليه إلا لضرورة)(٦).

---

(١) هو: جابر بن عبد الله بن عمرو بن حرام، أبو عبد الله، السلمي، الأنصاري، المدني، صحابي جليل شهد تسع عشرة غزوة مع النبي ﷺ، شهد العقبة، كان آخر أصحاب رسول الله ﷺ موتا بالمدينة سنة ٧٨هـ انظر: التاريخ الكبير (٢٠٧/٢)، معجم الصحابة (٤٣٨/١).

(٢) أخرجه أحمد في مسنده (٨/٢٣) في مسند جابر بن عبدالله رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، والترمذي في سننه كتاب الأحكام عن رسول الله ﷺ، باب ما ذكر في إحياء أرض الموات، حديث رقم (١٣٧٩)، وقال: هذا حديث حسن صحيح، وصححه الألباني في إرواء الغليل (٤/٦)، حديث رقم (١٥٥٠). ورواه البخاري في صحيحه تعليقاً من حديث عمر بن الخطاب: كتاب الحرث والمزارعة، باب من أحيا أرضاً مواتاً (٨٢٢/٢).

(٣) انظر: الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالشرائع الوضعية (ص: ٦٦، ٦٧).

(٤) المقصود بالتصرف هنا: التصرف المشروع الجائز شرعاً، وأما التصرف المحرم فإنه محرم سواءٌ أكان في أرض أم في غيرها.

(٥) انظر: الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الاقتصاد الإسلامي (ص: ١٢٢).

(٦) بدائع الصنائع (٢٦٤/٦).

وعند المالكية: يرون أن الملك **(**يقتضي استحقاق التصرف فيه بجميع خواصه**)**[1]، وأن **(**خاصية تصرف الملك التَّمَكُّنُ من الهبة والصدقة والبيع والاستغلال ووضع اليد بِكِرَاءٍ أوغير ذلك**)**[2].

وعند الشافعية يرون (أن حصول المِلك يقتضي ثبوتَ مُوجَبِهِ، ومُوجَبُ المِلكِ جواز التصرف فيه**)**[3].

وأن حقيقة معنى المِلك: القدرة على التصرف في كل ما يتعلق بالمملوك[4].

وأما الحنابلة فيرون أن (المِلك يقتضي سلطانًا، واستدامةً وتصرفًا بأنواع التصرفات في رقبته**)**[5].

ويُستنبط مما سبق: اتفاق الفقهاء على جواز تصرف مالك الأرض بأرضه بحرية تامة مطلقة، إلى درجة أن من تصرف في أرضه – المملوكة له ملكًا خالصًا – بأي نوع من أنواع التصرفات، فإنه لا يعد متعديًا ولا يلزمه الضمان[6].

فلو أراد مالك الأرض أن يبنيَ في أرضه سكنًا، أو محلاً تجاريًا، أو أن يحفرَ بئرًا فله ذلك.

ولو حصل أن دخل مسكنه أو محله آدمي فسقط عليه السقف وهلك، أو سقط في البئر وغرق فإنه لا يضمن؛ لأنه غير معتدٍ بإنشائه السكن، أو المحل التجاري أو حفره للبئر في أرضه[7].

ولكن متى تحقق وقوع الضرر من تصرف المالك في أرضه – سواءً كان المتضرر فردًا أو جماعة – فإنه يمنع من التصرف بأرضه.

ويمكن تقسيم العوارض التي تحدُّ من تصرفات مالك الأرض في أرضه إلى قسمين:

---

(١) شرح حدود ابن عرفه (ص: ١٤٩).
(٢) شرح حدود ابن عرفه (ص: ٤١٥).
(٣) الحاوي الكبير (٤٨/٥).
(٤) انظر: أسنى المطالب (١٠/٢).
(٥) المغني (٢٠٠/٤).
(٦) انظر: المبسوط (١٠٥/٧)، موسوعة القواعد والضوابط الفقهية الحاكمة للمعاملات المالية في الفقه الإسلامي (٤٣٦/٢).
(٧) انظر: التاج والإكليل (٣٠٦/٨)، المغني (٤٨).

القسم الأول: عارضُ الإضرار بالجوار.

القسم الثاني: عارضُ تعلقِ حقِّ الغيرِ بالملك.

وإليك بيان ذلك:

القسم الأول: عارضُ الإضرار بالجوار[1]:

فقد قيّدتْ الشريعةُ التصرفَ في مِلكية الأرض بعدمِ الإضرار بالجوار.

والقاعدة الفقهية تنص على أن: (للمالك أن يتصرفَ كيف شاء في خالص ملكه الذي ليس للغير حق فيه، فيُعلي حائطَه ويبني ما يريده، ما لم يكن تصرفه مضـرًا بالجـار ضـررًا فاحشًا)[2].

قال ابن قدامة[3]: "وليس للرجل التصرف في ملكه تصرفًا يضر بجاره، نحو أن يبني فيه حمامًا بين الدور، أو يفتح خبازًا بين العطارين،.. أو يحفر بئراً إلى جانب بئر جاره يجتذب ماءَها... لأن هذا إضرار بجيرانه، فمنع منه، كالدق الذي يهز الحيطان وينثرهـا، وكسـقي الأرض الذي يتعدى إلى هدم حيطان جاره، أو إشعال نار تتعدى إلى إحراقها"[4].

ومبنى ذلك المنع قوله ﷺ: "لا ضَررَ ولا ضِرارَ"[5].

---

(١) ويعرف هذا العارض عند القانونيين بنظرية التعسف في استعمال الحق.

ويقابلها في الشرع عبارة: المضارة في الحقوق، وهي: مناقضة قصد الشارع في تصرف مأذون فيه شرعاً بحسب الأصل.

ومعيار هذا التعسف في ما يلي:

١ – استعمال الحق بما يخالف أحكام الشرع أو النظام.

٢ – استعمال الحق بقصد الإضرار بالغير والتعدي.

٣ – انعدام التناسب بين مصلحة صاحب الحق والضرر اللاحق لغيره.

٤ – استعمال الحق بخلاف العرف والعادة.

انظر: حق الملكية (ص: ٤٣، ٤٤)، نظرية التعسف في استعمال الحق وتطبيقاتها فـي الفقـه الإسـلامي والقانون الوضعي (ص: ١٤) وما بعدها.

(٢) مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان (مادة ٥٧) (ص: ١١).

(٣) هو: عبدالله بن أحمد بن محمد المقدسي، موفق الدين أبو محمد، من أئمة الحنابلة، فقيه عابـد، لـه العديد من المصنفات في المذهب كالمغني، والكافي، والمقنع، ولد سنة ٥٤١هـ، وتـوفي سـنة ٦٢٠هـ بدمشق.

انظر: سير أعلام النبلاء (١٦٥/٢٢)، ذيل طبقات الحنابلة (٢٨١/٣).

(٤) المغني (٣٨٨/٤)، وانظر: الفواكه الدواني (٢٣٦/٢).

(٥) أخرجه الإمام مالك في الموطأ مرسلا، كتاب الأقضية، باب القضاء في المرافـق (٤٦٧/٢)، وابـن ماجه في سننه، كتاب الأحكام، باب من بنى في حقه ما يضر بجاره، مـن حـديث عبـادة بـن الصـامت =

ويُعدُّ هذا الحديث قاعدةً فقهيةً من أهم القواعد التي يندرج تحتها عدد من القواعد المتعلقة باستخدام الأراضي، ويضبط التصرف فيها بحيث يمنع حصول الضرر من المالك على غيره، ويمنع كذلك حصول الضرر من غير المالك – سواءٌ أكان المجاور فردًا أم جماعةً.

فمثلاً: إذا تضرر عامة المسلمين من أرض معينة تسدُ الطريق أو ضاق عليهم المسجد وأرادوا التوسع فيه جاز أن يزيلوا هذه الأرض، وأن تنزع ملكيتها من مالكها نظير تعويض ملائم، والأصل في ذلك فعل النبي ﷺ حين اشترى عقار غلامين وجعله مسجدًا(١).

ومن القواعد الفقهية المتعلقة باستخدام الأراضي، والمندرجة تحت قاعدة: لا ضَررَ ولا ضِرارَ قاعدة: "إذا تعلق حق الغير بالمِلك، فليس للمالك أن يتصرف فيه تصرفاً مضرًا إلا بإذن صاحب الحق"(٢).

وجاء في مجلة الأحكام العدلية ما نصه: (كل يتصرف في ملكه كيفما شاء، لكن إذا تعلق حق الغير به فيمنع المالك من تصرفه على وجه الاستقلال...)(٣).

وجاء في السنة النبوية من حديث سَمُرة بن جندب(٤) أنه قال: كانت له عضدٌ(٥) من نخل في حائط رجل من الأنصار، قال: ومع الرجل أهله، قال: فكان سَمُرة يدخل إلى نخله فيتأذى به، ويشق عليه، فطلب إليه أن يبيعه فأبى، فطلب إليه أن يناقله فأبى، فأتى النبي ﷺ فذكر ذلك له، فطلب إليه النبي ﷺ أن يبيعَه فأبى، فطلب إليه أن يناقله فأبى، قال: "فهبه له ولك كذا وكذا"، أمرًا رغَّبه فيه، فأبى، فقال: "أنتَ مُضارٌّ"، فقال رسول الله ﷺ للأنصاري: "اذْهَبْ

(٤٣٢/٣)، وحسنه النووي رَحِمَهُ ٱللَّهُ وقال: "حديث حسن... وله طرق يقوى بعضها بعضاً" شرح الأربعين النووية لابن دقيق العيد (ص: ١٠٦)، وصححه الألباني رَحِمَهُ ٱللَّهُ في إرواء الغليل (٤٠٨/٣).

(١) والحديث رواه البخاري في صحيحه، كتاب الوصايا، باب وقف الأرض للمسجد، حديث رقم (٢٧٧٤)، ومسلم في صحيحه، كتاب المساجد ومواضع الصلاة، باب ابتناء مسجد النبي ﷺ، حديث رقم (٥٢٤).

انظر: نزع الملكية الخاصة وأحكامها في الفقه الإسلامي (ص: ٣١٧)، وما بعدها.

(٢) مرشد الحيران (المادة ٥٨) (ص: ١١)، موسوعة القواعد والضوابط الفقهية الحاكمة للمعاملات المالية في الفقه الإسلامي (٣٤/٢).

(٣) مجلة الأحكام العدلية، المادة رقم (١١٩٢) (٢٣٠/١).

(٤) هو: سمرة بن جندب بن هلال بن حريج بن مرة، يكنى أبا عبد الرحمن. وقيل: أبو عبد الله. وقيل أبو سليمان. وقيل: يكنى أبا سعيد، غزا مع النبي ﷺ ونزل بعد ذلك البصرة ثم أتى الكوفة واشترى بها دورا ومات بها

انظر: الطبقات الكبرى (١٠٨/٦)، معجم الصحابة للبغوي (٢٠٧/٣)، الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٦٥٣/٢)

(٥) عضدٌ من نخل: أي أعداد من النخل مصطفة في الطريق.

انظر: تحفة الأبرار شرح مصابيح السنة (٣٠٤/٢).

فَاقْلَعْ نَخْلَهُ"[1].

وجاء في الحديث أن رجلاً من الأنصار خاصم الزبير[2] في شِرَاجٍ[3] من الحرة يسقي بها النخل، فقال رسول الله ﷺ: "اسْقِ يا زبير، فأمره بالمعروف، ثم أرسل إلى جارك"، فقال الأنصاري: إن كان ابن عمتك، فَتَلَوَّنُ وجه رسول الله ﷺ ثم قال: "اسْقِ ثُمَّ احْبِس حَتَّى يَرْجِعَ الماءُ إِلى الْجَدْرِ، واستوعَىٰ له حقه"[4].

وفي هذا دلالة على إقرار حرية تملك الأراضي واستعمالها، حرية مصونة ترفع الضرر عن المالك وعن مجاوريه، وتحقق العدل للفرد والمجتمع[5].

ومما تجدر الإشارة إليه في هذا الباب: أنه لا ينبغي التوسع في اعتبار الضررالناتج عن تملك الأراضي واستعمالها، ولا ينبغي اعتبار الضرر اليسير سبباً لمنع التصرف، فإذا كان الضرر محتملاً ومألوفاً فلا يعتبر الضرر، أما إذا كان فاحشًا وغير مألوف فحينئذٍ يصار إلى إيقاف التصرف في الأرض.

ولو أُوقِف تصرفُ مالكِ الأرض على كل ضررٍ يحصل، لتوقف أغلبُ ملاك الأراضي عن الاستفادة من أراضيهم[6].

ومن أبرز المعايير التي تفرِّق بين الإضرار المألوفةِ وغيرِ المألوفةِ الناتجةِ عن تملُّك الأراضي واستعمالِها ما يلي:

١- **العُرف**[7]: فما جرى العرف على التسامح فيه بين الجيران: كأصوات لعب الأطفال

---

(١) أخرجه أبو داود في سننه: كتاب الأقضية، بابٌ من القضاء، برقم (٣٦٣٦) (٥/٤٧٨)، وضعفه الألباني في سلسلة الأحاديث الضعيفة (٣/٥٥٦).

(٢) هو: الزبير بن العوام بن خويلد بن أسد القرشي الأسدي، يكنى أبا عبد الله، أمه صفية بنت عبد المطلب عمة رسول الله ﷺ، كان إسلامه بعد أبي بكر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ بيسير، كان رابعا أو خامسا في الإسلام، وأحد العشرة المشهود لهم بالجنة، هاجر إلى الحبشة وإلى المدينة وشهد بدر، قتل رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ سنة ٣٦هـ

انظر: التاريخ الكبير (٣/٤٠٩)، أسد الغابة ط الفكر (٢/٩٧).

(٣) الشِّراج: بِكَسْر الشين، جمع شرجة: وهي مسيل الماء من الحرة إلى السهل.

انظر: غريب الحديث (١/٥٢٥)، النهاية في غريب الحديث (٢/٤٥٦).

(٤) رواه البخاري في صحيحه: كتاب المساقاة، باب شرب الأعلى إلى الكعبين، حديث رقم (٢٣٦٢)، ومسلم: كتاب فضائل النبي ﷺ، باب الأمر بالتحاكم إليه ﷺ، حديث رقم (٦١٨٣).

(٥) انظر: أحكام الملكية في الفقه الاقتصادي الإسلامي (ص: ٢٤٢، ٢٤٣).

(٦) جاء في مرشد الحيران (مادة ٥٩): (الضرر الفاحش ما يكون سببًا لوهن البناء أو هدمه أو يمنع الحوائج الأصلية – أي المنافع المقصودة من البناء – ، وأما ما يمنع المنافع التي ليست من الحوائج الأصلية فليست بضرر فاحش) (ص: ١١).

وانظر: المادتين رقم (١١٩٨ – ١١٩٩) من مجلة الأحكام العدلية (ص: ٢٣١).

(٧) العرف هو: (ما استقر في النفوس من الأمور المتكررة المعقولة عند الطباع السليمة)

=

في المنزل أو الاستراحة ونحوها، وكانت من الجلبة المعهودة، فلا يُعدّ هذا من الإضرار عرفاً.

ولو استعمل أو استغل أرضه لتكون مرمىً للنُّفايات، فإن هذا مما يُقر العرفُ ضررَه، فيُمنع من التصرف لهذا السبب.

ويقرر ابن فرحون[1] رَحِمَهُ ٱللَّهُ هذا المعيار بقوله: "وإن أحدث على جاره كوةً للضياء فقام جاره عليه في ذلك، فإنه ينظر أهل البصر إليها؟، فإن كان فيه ضرر بجاره منع وأغلق"[2].

٢- طبيعة العقارات: فإذا كانت الأراضي مستغلة بالأسواق التجارية أو المطاعم فإنه يُتحمل فيها ما يقع من الضرر والضوضاء أكثر مما يتحمله المسكن الهادئ وبالتالي فإن على من أراد استغلال أرضه مراعاة طبيعة العقارات المحيطة به، و(ليس للرجل التصرف في ملكه تصرفًا يضر بجاره، نحو أن يبني فيه حمامًا بين الدور، أو أن يفتح خبازاً بين العطارين)[3].

٣- موقع كل عقار بالنسبة للعقار الآخر: فما يعد ضررًا مألوفًا لمصنعٍ أنشئ في حيٍ صناعي، قد يعد ضررًا غير مألوف لمصنعٍ أنشئ في حيٍ سكني.

وعليه فلا يصحُّ لصاحبِ مصنعٍ أن يتخذَ مصنعًا ضمن أرضٍ مخصصةٍ ومخططةٍ على أساس أن تكونَ أرضًا سكنية.

والعكس كذلك: فلا يجوز لصاحبِ سكنٍ أن يتخذَ سكنًا ضمن أراضٍ مخصصةٍ للمصانع، كالمدنِ الصناعيةِ ونحوها[4].

مجموعة رسائل ابن عابدين (١١٤/٢).

(١) هو: إبراهيم بن علي بن محمد بن القاسم بن محمد بن فرحون اليعمري، يكنى بأبي الوفاء، من علماء المالكية، ولد في المدينة النبوية بعد الثلاثين والسبعمائة، وتولى القضاء فيها له العديد من المصنفات منها: "الديباج المذهب"، و"تبصرة الحكام" وغيرها، توفي سنة ٧٩٩هـ.

انظر: التحفة اللطيفة في تاريخ المدينة الشريفة (٨١/١)، ذيل التقييد في رواة السنة والأسانيد (٤٣٥/١)، الدرر الكامنة في أعيان المائة الثامنة (٥٣/١).

(٢) تبصرة الحكام (٣٥٠/٢)، وانظر: أثر العرف وتطبيقاته المعاصرة في فقه المعاملات المالية (ص: ٢١٢).

(٣) المغني (٣٨٨/٤).

(٤) انظر: حق الملكية في ذاته (ص: ٧٨ - ٧٩)، الوجيز في شرح قانون المعاملات المدنية لدولة الإمارات العربية المتحدة (الحقوق العينية الأصلية ص: ٤٩، ٥٠، ٥١)، جبر الضرر عن مضار الجوار غير المألوفة (ص: ٢٣، ٢٤).

القسم الثاني: عارضُ تعلقِ حقِّ الغيرِ بالمِلك:

من المستقرِّ شرعًا أن مالكَ الأرض له حريةُ التصرفِ في أرضِه، ما لم يطرأ على هـذا الحقّ سببٌ يتعلق به حقٌ للغير في المِلك.

لأن (الأصل في تصرفات المالك في ملكه التي يتعلق بها حق للغير هو: المنع والحظر)(1).

وأسباب تعلق حق الغير بالملك مبثوثة في كتب أهل العلم، وقد اتفق الفقهاء رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ على جملة من الأسباب(2)، منها:

١- الراهن(3): فمع أن الراهن مالكٌ للأرض، إلا أنه لا يجوز له التصرف في أرضه تصرفاً ناقلاً للملكية، لأن أرضه متعلقة بحق من رُهنت له(4).

٢- المفلس(5): فإنه لا يُمكَّن من التصرف في أرضه بما يضرُّ الغرماء(6).

٣- المؤجّر(7): فإن الإجارة تقيد تصرفات مالك العين، فلو أجر أحدهم الأرض لفقد التصرف في منفعتها مدة الإجارة.

---

(١) نظرية الضمان (ص: ٢٧).

(٢) واختلفوا في بعض الأسباب كالشراكة: فإنه يجوز لمالك الأرض التصرف بأرضه كيف شاء ما لم يكن له شريك، فإذا كان الملك مشاركة وكان التصرف على وجه يضر بالشريك فقد اختلف فيه إلى قولين:

الأول: جواز التصرف مع وجود الضرر على الشريك إن أذن، وبه قال الأحناف والمالكية.

الثاني: عدم جواز التصرف، وبه قال الشافعية والحنابلة.

انظر: الدر المختار (٣٠٠/٤)، مواهب الجليل (١٥١/٥)، مغني المحتاج (٢٢٧/٣)، منارالسبيل (٣٧٣/١).

(٣) هو توثيق دين بعين يمكن الاستيفاء منها.

انظر: نهاية المطلب في دراية المذهب (٧١/٦)، التلقين (١٦٣/٢)، أسنى المطالب (١٤٤/٢)، الإنصاف (١٣٧/٥).

(٤) انظر: تحفة الفقهاء (٤٢/٣)، التبصرة (٥٧٣٨/١٢)، عمدة السالك وعدة الناسك (ص: ١٦١)، الشرح الممتع على زاد المستقنع (١٤٠/٩).

(٥) المفلس: أن يكون الدين الحال الذي حل على المدين أكثر من أمواله.

انظر: شرح مختصر خليل (٢٦٥/٥)، العزيز شرح الوجيز (٣/٥)، المغني (٣٠٦/٤).

(٦) انظر: مختصر القدوري (٩٦/١)، التبصرة (٣١٤٣/٧)، العزيز شرح الوجيز (٣/٥)، الإرشاد إلى سبيل الرشاد (٢٦٢/١).

(٧) الإجارة تمليك منفعة بعوض.

انظر: بدائع الصنائع (١٨٣/٦)، منح الجليل (٤٣١/٧).

ويجوز له التصرف في الرقبة بالبيع في أثناء فترة الإجارة[١].

٤- المريض مرض الموت: فإن التصرفات الناجزة حال الصحة معتبرة ولا جدل فيها، أما من مرض مرضًا اتصل به موته، فإنه إن تصرف بمحاباة في أرضه ببيع أو هبة أو نحوها من التصرفات، لم يعتبر منها إلا الثلث وما زاد على ذلك فيتوقف الأمر فيه على إجازة الورثة لذلك التصرف[٢].

٥- تقييد التصرف في الأراضي بالمصلحة العامة: فلا يجوز التصرف في أرض تضر بالمصلحة العامة فإذا ملك شخص أرضًا تعترض طريقًا عامًا أو مسجدًا فإن هذا المالك لا يمَكَّن من التصرف فيها، وتتولى الدولة نزع الملكية وتعويضه[٣].

وملخص المسألة: أن أي استعمال للأرض بما يضر غيره سواءٌ أكان جاراً أم شريكًا له متعلق بالملك؛ فإن الشريعة منعته منعًا باتًا حفاظًا على مصالح العباد، ودفعًا للأضرار التي قد تنتج عن هذا الاستعمال.

الضابط الثاني: استعمال الأراضي دون احتكارها[٤]:

وقد جاءت الشريعة بتحريم الاحتكار باتفاق المذاهب، وإن اختلفت عباراتهم في ذلك. ومن الأدلة على ذلك قوله ﷺ: "مَنِ احْتَكَرَ فَهُوَ خَاطِئٌ"[٥].

(والتصريح بأن المحتكرَ خاطئٌ كافٍ في إفادة عدمِ الجواز)[٦].

وقد أسهب الفقهاء رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ في الحديث عما يشمله الاحتكار، إلا أن المتقدمين منهم – فيما اطلعت عليه – لم يتحدثوا عن حكم احتكار الأراضي على وجه التحديد، ولعل السبب في ذلك: هو أنهم لم يكونوا يتصورون حدوث الاحتكار في الأراضي والعقارات، ولا يتصورون أن تكون العقارات سلعة تباع وتشترى وقد كان بيع المنازل نادرًا[٧]، خلاف واقعنا المعاصر الذي أصبحت فيه الأراضي من أكبر السلع المتداولة وأثمنها.

---

(١) انظر: الفتاوى الهندية (٣/١١٠)، مواهب الجليل (٥/٤٠٨)/أسنى المطالب (١/٣٧٢)، الإنصاف (٦/٦٨).

(٢) انظر: درر الحكام (٢/١٣٨)، عقد الجواهر الثمينة (٣/٩٨٠)، التهذيب (٥/٩٧)، المحرر (١/٣٧٧).

(٣) انظر: المدخل إلى فقه المعاملات المالية (ص: ١٧٠).

(٤) الاحتكار: (إمساك ما اشتراه وقت الغلاء ليبيعه بأكثر مما اشتراه عند اشتداد الحاجة)، مغني المحتاج (٢/٣٩٢).

(٥) أخرجه مسلم في صحيحه: كتاب المساقاة، باب لا يحتكر إلا خاطئ، حديث رقم (١٦٠٥).

(٦) نيل الأوطار (٥/٢٦١).

(٧) ذكر ذلك ابن نجيم رَحِمَهُ ٱللَّهُ المتوفى سنة ٩٧٠هـ، وكان هذا في عصره، فسبحان مغير الأحوال. انظر: البحر الرائق (٤/٢٢٨).

وكانت قيمة العقارات رخيصة نسبيًا إلى وقت قريب، ففي بدايات عام ١٤٢٧هـ كانت أسعار بعض الأراضي السكنية في شمال محافظة جدة، تقارب ثلاثة وعشرين ألف ريال، وقد تضاعفت قيمتها في وقتنا الحالي إلى عشرة أضعاف، وكان يمكن تملك الأراضي دون مقابل عن طريق الإحياء، إلى جانب قلة تكاليف البناء ووفرة الأراضي في الماضي.

بل إن من أهل العلم من يرى أن الذي لا يملك سكنًا يؤويه فإنه يُعطى من الزكاة لفقره(١)، وجعلوا السكن من الحاجات التي تدفع الهلاك عن الإنسان تحقيقًا(٢).

لذا فإنه يمكن إدراج احتكار الأراضي ضمن قول القائلين بجريان الاحتكار في كل ما يحتاج إليه الإنسان(٣).

ورغم عدم تصريحهم بذلك، إلا أن ما قرروه في المسألة من وضع قاعدة عامة لنطاق الأمور التي يقع فيها الاحتكار، تشمل كل ما يضطر إليه الناس ويتضررون باحتكاره، يوضح بجلاء دخول احتكار الأراضي ضمن الأمور التي يقع فيها الاحتكار المحرم.

قال ابن تيمية رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "ولهذا نهى الشارع عن الاحتكار الذي يضر الناس... والمحتكر مُشْتَرٍ مُتَّجِرٌ، لكن لما كان يشتري ما يضر الناس، ولا يحتاج إليه حرم عليه، والبيع والشراء في الأصل جائزان غير واجبين، لكن لحاجة الناس يجب البيع تارةً، ويحرم الشراء أخرى"(٤).

وكما ذُكر سابقاً، فلم ينص المتقدمون على احتكار الأراضي نصًا صريحًا، إلا أن ابن القيم(٥) رَحِمَهُ ٱللَّهُ أشار إشارة عابرة إلى إمكانية وقوع الاحتكار في الأمور ذات العلاقة بالعقار،

(١) انظر: الأموال للقاسم بن سلام (ص: ٦٦٦).

(٢) انظر: البحر الرائق (٢٢٢/٢)، الإسكان في الاقتصاد الإسلامي مع دراسة تطبيقية لتجربة المملكة (ص: ١٠).

(٣) اختلف العلماء في الأشياء التي يقع فيها الاحتكار إلى قولين:

القول الأول: أن الاحتكار لا يجري إلا في الأقوات، وبه قال الأحناف والشافعية والحنابلة، ودليلهم في ذلك: أن النصوص الواردة في النهي عن الاحتكار جاءت في الأطعمة فقط دون سواها.

والقول الثاني: أن الاحتكار يجري في كل ما يحتاج إليه الناس من القوت وغيره، وبه قال المالكية، والظاهرية وأبو يوسف من الأحناف، ومالت إلى ذلك اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء في أكثر من فتوى، ودليلهم: عموم ألفاظ النهي الواردة في أحاديث الاحتكار واعتبار وقوع الضرر بالاحتكار. انظر: بدائع الصنائع (١٢٩/٥)، مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر (٥٤٧/٢)، الجامع لمسائل المدونة (١٠٤٧/١٣)، التبصرة (٤٣٣٩/٩)، تحفة المحتاج شرح المنهاج (٣١٧/٤)، حاشية البجيرمي (٢٢٥/٢)، مطالب أولي النهى (٦٣/٣)، المغني (١٦٦/٤)، المحلى (٥٧٢/٧)، فتاوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء (١٨٤/١٣)، (٤٦٩/١٣).

(٤) مجموع الفتاوى (١٩٢/٢٩).

(٥) هو: محمد بن أبي بكر بن أيوب بن سعد بن حريز الزرعي الدمشقي أبو عبدالله، شمس الدين الحنبلي ابن قيم الجوزية، مفسر فقيه أصولي نحوي، له العديد من المصنفات منها: زاد المعاد، بدائع الفوائد، وإعلام الموقعين، ولد سنة ٦٩١هـ، وتوفي سنة ٧٥١هـ، ودفن بدمشق.

=

فقال: "منع غير واحد من العلماء... القسامين الذين يقسمون العقار وغيره بالأجرة: أن يشتركوا، فإنهم إذا اشتركوا – والناس يحتاجون إليه – أغلوا عليهم الأجرة"(١).

وأما في عصرنا الحاضر فقد أصبحت مسألة احتكار الأراضي من النوازل التي تمس حاجيات الناس ومعاشهم، ونتج عن المزايدة في الأراضي ارتفاع قيمتها لدرجة تمنع شريحة كبيرة من الناس من امتلاك سكن يؤويهم، وتبع هذا الارتفاع في قيمة الأراضي: ارتفاعٌ في قيمة الإجارات، وأدى – بالتالي – إلى آثار سلبية في المجتمع، كتأخر الزواج، وكثرة العنوسة لعدم القدرة على امتلاك المسكن(٢).

وقد تمت دراسة المسألة من قبل بعض المعاصرين، وتوصلوا فيها إلى القول بعدم جواز احتكار الأراضي(٣)، وهذا الأقرب للصواب، ومردّ ذلك إلى الأدلة التالية:

أولا من السنة: فقد جاء في الأحاديث الصحيحة الدالة على تحريم الاحتكار بلفظ العموم كما في حديث: "لا يَحْتَكِرُ إلا خَاطِئٌ"(٤).

وجه الدلالة: أن الحديث جاء بلفظ العموم والإطلاق فيبقى على عمومه، ويدخل في ذلك احتكار الأراضي.

قال الصَّنعانيُّ(٥) رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "وظاهرُ حديثِ مسلمٍ تحريمُ الاحتكارِ للطعام وغيره"(٦).

ثانياً: من الآثار الواردةُ عن الصحابة في النَّهي عن الاحتكار:

أ- جاء في الأثر أن عمر بن الخطاب رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ قال: "لا حُكرة في سوقنا، لا يعمِدُ رجالٌ بأيديهم فُضُولٌ من أذْهاب(٧)، إلى رزقٍ من رزق الله نزل بساحتنا فيحتكرونه علينا"(٨).

انظر: الوافي بالوفيات (١٩٥/٢)، الرد الوافر (ص: ٦٨)، الأعلام (٥٦/٦)

(١) الطرق الحكيمة (ص: ٢٠٧)، وانظر: الوافي بالوفيات (١٩٥/٢)، الرد الوافر (ص: ٦٨)، الملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالاتجاهات المعاصرة (ص: ١٥٦).

(٢) انظر: أحكام احتكار الأراضي السكنية والسياسة الشرعية في تسعيرها (ص: ١٤).

(٣) انظر: أحكام احتكار الأراضي السكنية والسياسة الشرعية في تسعيرها (ص: ١٤)، وما بعدها.

(٤) سبق تخريجه (ص:٤٠).

(٥) الصنعاني: هو محمد بن إسماعيل بن صلاح بن محمد الحسني، الكحلاني ثم الصنعاني، أبو إبراهيم المعروف بالأمير، ولد بمدينة كحلان سنة ١٠٩٩هـ ونشأ وتوفى بصنعاء سنة ١١٨٢هـ، له العديد من المصنفات منها: توضيح الأفكار، سبل السلام، تطهير الاعتقاد.

انظر: البدر الطالع (١٣٣/٢)، الأعلام (٣٨/٦).

(٦) سبل السلام (٣٣/٢).

(٧) أذهاب: (جمع ذهب، كأسباب وسبب)، شرح الزرقاني على الموطأ (٤٤٨/٣).

(٨) رواه الإمام مالك في الموطأ: باب الحكرة والتربص، حديث رقم (٥٦)، (٦٥١/٢)، ولم أقف على تخريج للأثر.

ووجه الدلالة: أن عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قد عمم الأمور التي يشملها الاحتكار وهذا بين من قوله: "رزق من رزق الله".

ب- روي عن عثمان بن عفان رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أنه: "كان ينهى عن الحُكرة"[(١)].

وجه الدلالة: أن النهي جاء عن الاحتكار على وجه العموم، ولم يقيد، فيدخل بذلك النهي عن احتكار الأراضي.

ثالثاً من المعقول: وذلك أن بيع الأراضي وتداولها متعلق به حق العامة وفي الامتناع عن البيع إبطال لحقهم.

كما أن الاحتكار في تملك الأراضي يؤدي إلى الإضرار بالناس، والتضييق عليهم وهذا مخالف لما جاءت به الشريعة من دفع الضرر ومنعه[(٢)].

فإن كل: (ما أضر بالمسلمين، وجب أن يُنفى عنهم، فإذا كان شراء الشيء بالبلد يُغلي سعر البلد ويضر بالناس، منع المحتكر من شرائه، فمراعاة الضرر هي الأصل)[(٣)].

ومما ذُكر يظهر منع النصوص الشرعية للاحتكار، بالإضافة إلى ما قررته القواعدُ العامة للشريعة من رفع الحرج والمشقة، ودفع المفاسد والمضار، وتقديم المصالح العامة على المصالح الخاصة، إلى غير ذلك من السياسة الشرعية، وسد الذرائع فجميعها كفيلة بمنع احتكار الأراضي، وتحقيق مصالح العباد[(٤)].

رابعاً: قيامُ نظامِ ملكيةِ الأراضي في الإسلام على تملّك الأراضي بالطرق المشروعة:

فطر الله عَزَّوَجَلَّ الإنسان على حبِّ التَّملُّك[(٥)]، وحبِّ مصالحِه، وما يعود عليه بالنفع، ويدل على ذلك قوله سُبْحَانَهُ وَتَعَالَىٰ: ﴿ زُيِّنَ لِلنَّاسِ حُبُّ ٱلشَّهَوَٰتِ مِنَ ٱلنِّسَآءِ وَٱلْبَنِينَ وَٱلْقَنَٰطِيرِ ٱلْمُقَنطَرَةِ مِنَ ٱلذَّهَبِ وَٱلْفِضَّةِ وَٱلْخَيْلِ ٱلْمُسَوَّمَةِ وَٱلْأَنْعَٰمِ وَٱلْحَرْثِ ۗ ذَٰلِكَ مَتَٰعُ ٱلْحَيَوٰةِ ٱلدُّنْيَا ۖ وَٱللَّهُ عِندَهُۥ حُسْنُ ٱلْمَـَٔابِ ﴾ (آل عمران: ١٤).

وقد راعت الشريعة هذه الغريزة وهذَّبتْها، وجعلت جميع أنواع التَّملُّك - ومنها تملك الأراضي - محكومة بقوله تعالى: ﴿ وَلَا تَأْكُلُوٓا۟ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ ﴾ (البقرة: ١٨٨)، فحينما قررتْ

(١) رواه الإمام مالك في الموطأ: باب الحكرة والتربص، حديث رقم (٥٨)، (٢/٦٥١).
(٢) انظر: الهداية (٤/٣٧٧)، درر الحكام (١/٣٢٢)، الفواكه الدواني (١/٣٣١).
(٣) إكمال المعلم بفوائد مسلم (٥/٣٠٩).
(٤) انظر: الأبعاد الاقتصادية للمفهوم الإسلامي للاحتكار والأراء الفقهية فيه (ص: ٢٥)، وللاستزادة في هذا الباب انظر: احتكار الأراضي السكنية والسياسة الشرعية في تسعيرها (ص: ٢٤) وما بعدها، الاحتكار وموقف التشريع الإسلامي منه (٤٧) وما بعدها، الاحتكار وآثاره في الفقه الإسلامي (ص: ٩٠) وما بعدها.
(٥) انظر: الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الاقتصاد الإسلامي (ص: ٨١).

الشريعة السمحة تملُّك الأراضي، شدَّدتْ في اتباع الطرق المشروعة، فأجازتْ تملُّك الأراضي الموات بإحيائها، كما في حديث: "من أحيا أرضًا ميتة فهي له"، وأباحتْ إقطاعَ الأراضي ومنحَها ليستفيدَ منها الممنوح بعمارتها واستغلالها بما يعود عليه بالنفع.

وأباحتْ كذلك التصرفَ فيها بعِوض: كبيع الأراضي وتأجيرها والمشاركة فيها، وأباحت كذلك التصرف فيها بغير عِوض كالهبة والوصية والصدقة والميراث.

وفي المقابل فقد حرمتْ كل تملُّكٍ للأرض بغير حقٍ شرعي، وشددت في ذلك، وقد بين النبي ﷺ ذلك في قوله: "من ظلم قيدَ شبرٍ من الأرض طُوِّقه مِن سبع أرَضِينَ"(١)، فمثَّلَ بالقليل على الكثير، وبالأدنى على الأعلى، فإذا كان هذا الوعيد في شبرٍ من الأرض فكيف بما هو أكبر من الشبر؟!!.

وجاء التحذير من تملُّك الأراضي بغير حق في قوله ﷺ: "مَنْ أَخَذَ مِنَ الأرض شَيْئًا ظُلْمًا جَاءَ يَوْمَ الْقِيَامَةِ يَحْمِلُ تُرَابَهَا إِلى الْمَحْشَرِ"(٢)، وجاء في الحديث أن رسول الله ﷺ قال: "لعن اللهُ من لعن والدَه، ولَعَنَ اللَّهُ مَنْ ذَبَحَ لِغَيْرِ اللَّهِ، ولَعَنَ اللَّهُ مَنْ آوَى مُحْدِثًا، ولَعَنَ اللَّهُ مَنْ غَيَّرَ منارَ(٣) الأرض"(٤).

وهذا الحديث يدل على خطورة تملُّك الأرض دون وجه حقٍ شرعي من ثلاثة أوجه:

الوجه الأول: اقتران التملك غير المشروع بالشرك بالله عَزَّوَجَلَّ - في عبادة الذبح لغير الله- .

الوجه الثاني: أن التملكَ غير المشروع كبيرةٌ من الكبائر؛ لاقتران اللَّعنِ به(٥).

الوجه الثالث: قال ابن الجوزي(٦) عند شرح الحديث: "....... وإنما يقصد بغيرها أن

---

(١) رواه البخاري في صحيحه: كتاب المظالم والغصب، باب إثم من ظلم شيئاً من الأرض، حديث رقم (٢٣٢١)، ومسلم: كتاب المساقاة، باب تحريم الظلم وغصب الأرض وغيرها، حديث رقم (١٦١٢).

(٢) أخرجه الطبراني في المعجم الكبير، حديث رقم (٦٩٠)، (٢٦٩/٢٢)، وصححه الألباني رَحِمَهُ ٱللَّهُ في صحيح الجامع الصغير وزياداته (١٠٣٧/٢).

(٣) منار الأرض: (أي علامات حدودها).
الديباج على صحيح مسلم ابن الحجاج (٤٥/٥).

(٤) أخرجه مسلم في صحيحه، كتاب الأضاحي، باب تحريم الذبح لغير الله تعالى ولعن فاعله، حديث رقم (١٩٧٨).

(٥) انظر: العدة في شرح العمدة (١٥٧١/٣).

(٦) هو: عبدالرحمن بن علي بن محمد الجوزي القرشي البغدادي أبو الفرج، ولد ببغداد سنة ٥٠٨هـ وبها توفى سنة ٥٩٧هـ، علامة عصره في التاريخ والحديث، واشتهر بالوعظ، له نحو ثلاثمائة مصنف منها: المدهش، تلبيس ابليس، صيد الخاطر، الضعفاء والمتروكين.
انظر: إكمال الإكمال (٣٨٤/٢)، وفيات الأعيان (١٤٠/٣)، سير أعلام النبلاء (٤٥٥/١٥).

يدخل في أرض جاره"[1]، وذكر بعض أهل العلم أن المراد بتغيير منار الأرض: رفع العلامة التي تحدد معالم الأرض؛ ليقتطع شيئاً من أرض الجار[2].

والشاهد من الأقوال السابقة: أنه إذا كان الوعيد الشديد في تملكَ شيءٍ قليل معينٍ من أرض الجار، فكيف بمن يستولي على أرضٍ كاملةٍ شاسعة بغير وجه حق، فلا شك أن ذلك أعظم في الجرم والحرمة.

خامساً: قيام نظام ملكية الأراضي في الإسلام على الاستثمار في الأراضي:

بالنظر إلى ما جاء في نصوص الكتاب والسنة يظهر أن الاستثمار في الأراضي إحياءً وإقطاعًا وبيعًا وشراءً، وجد منذ عهد النبي ﷺ، واستمر في عهد الخلفاء الراشدين والصحابة من بعده.

والاستثمار في الأراضي (لم يكن نشاطًا اقتصاديًا أقرّ وجودَه رسولُ الله ﷺ فحسب، بل كان محل اهتمامٍ وتشجيعٍ وتوجيهٍ منه عَلَيۡهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ، وذلك لإدراكه للمصلحة الظاهرة التي يحققها هذا الاستثمار للمجتمع الإسلامي..)[3].

ومما سبق تقريره نجد أن المولى عَزَّوَجَلَّ قد حرَّم الاحتكار، وهيَّأ لعباده البديلَ عنه، ألا وهو: الاستفادة من عين الأرض وغلّتِها، باستثمارها ونفع الفرد والمجتمع بعوائدها.

ولو أهمل هذا الجانب الاقتصادي لبطلت معايش الناس، فإنه لابد لهم من مساكنَ يسكنونها، ومطاعمَ يأكلونها، وأموالٍ يستعينون بها على قضاء حاجاتِهم[4].

إلى جانب ما يحققه استثمارُ الأراضي من أرباحٍ ماديةٍ تعود بالنفع على الفرد والمجتمع، واستغناء الملاك عمّا في أيدي الناس، ومنع الأراضي من البوار والخراب، والتقرب إلى الله عَزَّوَجَلَّ، والاستعانة بهذا الاستثمار على طاعته.

وفي هذا تحقيق لأمر الله عَزَّوَجَلَّ إذ يقول سبحانه: ﴿هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ ٱلۡأَرۡضِ وَٱسۡتَعۡمَرَكُمۡ فِيهَا﴾ (هود: ٦١﴿هُوَ أَنشَأَكُم مِّنَ ٱلۡأَرۡضِ وَٱسۡتَعۡمَرَكُمۡ فِيهَا﴾)، ومعنى "واستعمركم فيها": أي أنه سبحانه (أمركم من عمارتها بما تحتاجون إليه، وفيه الدلالة على وجوب عمارة الأرض للزراعة والغراس والأبنية)[5].

---

(١) كشف المشكل من حديث الصحيحين (٢٠٤/١).
(٢) انظر: مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح (٢٦٤٧/٦).
(٣) الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي (ص: ٦٨).
(٤) انظر: مجموع الفتاوى (٧٩/٢٨).
(٥) انظر: أحكام القرآن للجصاص (٣٧٨/٤).

ويكون الاستثمار في الأراضي على النحو التالي:

أولاً: استثمار الأراضي بالإحياء والإقطاع[1].

وهو باب كبير من أبواب الاستثمار، وسبب من أسباب تطوير الأرض وعمارتها.

وقد دلّتْ النصوص الشرعية على اعتماد هذا النشاطِ الاقتصادي واعتباره، وشجعتْ عليه كذلك.

فقد جاء في حديث عائشة رَضِيَٱللَّهُعَنۡهَا أن النبي ﷺ قال: "مَنْ أعْمَرَ أرْضًا ليستْ لأحَدٍ، فهُوَ أحقُّ بها"[2].

وفي حديث أسمر بن مضرس[3] قال: أتيتُ النبيَّ ﷺ فبايعته، فقال: "من سبقَ إلى ما لــم يَسبقه إليهِ مسلمٌ فَهوَ لَهُ"، قال: فخرج الناس يَتَعَادَوْنَ يَتَخَاطُّونَ"[4].

وجاء في حديث علقمة بن وائل[5] عن أبيه[6]: "أن النبي ﷺ أقطعه أرضًا بحضرموت" وقد أقطع الخلفاءُ الراشدون من بعده عَلَيۡهِٱلسَّلَامُ[7] بقصد إعمار الأراضي.

وكان عمر بن الخطاب رَضِيَٱللَّهُعَنۡهُ يعمل بيده في استثمار الأرض، فعن عمارة بن خزيمــة

(١) سيأتي الحديث عنها بالتفصيل في الفصل الأول والثاني من هذا البحث بإذن الله.

(٢) رواه البخاري في صحيحه، كتاب الحرث والمزارعة، باب من أحيا أرضًــا مواتًــا، حــديث رقــم (٢٢١٠).

(٣) هو: الصحابي أسمر بن مضرِّس الطائي، من أعراب أهل البصرة، لم يُعرف عنه في الحديث سوى رواية حديث واحد، هو المروي هنا.

انظر: أسد الغابة (٢٢١/١)، الإصابة في تمييز الصحابة (٢٢٠/١)

(٤) رواه أبو داود في سننه (٦٧٩/٤)، كِتَاب الْخَرَاجِ وَالإِمَارَةِ وَالْفَيْءِ، باب ما جاء في إقطاع الأرضين، حديث رقم (٣٠٧١)، وضعفه الألباني رَحِمَهُٱللَّهُ في إرواء الغليل (٩/٦).

(٥) علقمة بن وائل: هو علقمة بن وائل بن حجر الحضرمي، كوفي تابعي، روى له البخاري وكان ثقــة قليل الحديث.

انظر: تهذيب التهذيب (٢٨٠/٧)، الثقات للعجيلي (١٤٨/٢)، تهذيب الكمال (٣٢١/٢٠)

(٦) هو وائل بن حجر بن ربيعة بن وائل أبو هنيدة الحضرمي، صحابي من بقية أبناء ملوك حضرموت، قدم على رسول الله ﷺ من حضرموت راغبًا في الله وفــي رســوله، واســتعمله رســول الله ﷺ علــى حضرموت.

انظر: الوافي بالوفيات (٢٥١/٢٧)، أسد الغابة (٤٠٥/٥).

(٧) انظر: الأموال لابن زنجويه (٦٢٩/٢).

وقد روى البيهقي في السنن الكبرى أن عثمان بن عفان رَضِيَٱللَّهُعَنۡهُ أقطع خمسةً من أصحاب رسول الله ﷺ، انظر: السنن الكبرى (٢٣٩/٦).

وسيأتي مزيد تفصيل في الفصل الثاني عند الحديث عن الإقطاع وحكمه.

بن ثابت[1] قال: (سمعتُ عمر بن الخطاب يقول لأبي: ما يمنعك أن تغرسَ أرضَك؟ فقال له أبي: أنا شيخ كبير، أموتُ غدًا، فقال له عمر رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ: أعْزِمُ عَلَيْكَ لتَغْرِسَنَّهَا، فلقد رأيت عمر بن الخطاب يغرسها بيده مع أبي)[2].

فإذا لم يتمكن المالك من تنمية الأرض واستثمارها، أو أهملها، أو عجز عن عمارتها، فإنه يُرجع عن ذلك الإقطاع، وتُعطىٰ الأرض لمن يُحسنُ إحياءَها.

وقد جاء في الحديث أن رسول الله ﷺ أقطع لبلال بن الحارث[3] العقيقَ[4] أجمع، فلما كان عمر رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ قال لبلال: إن رسول الله ﷺ لم يُقطعْك لتحتجزَه عن الناس، لم يُقطعْك إلا ليُعمل، قال: فأقطع عمر بن الخطاب للناس العقيق[5].

وعمومًا، فإن الهدفَ من الإحياء والإقطاع (تنميةُ المواردِ الأرضيةِ بدرجةٍ أولى؛ حيث تشجع الدولة المسلمة على استغلالِ تلك الموارد)[6].

ثانياً: استثمار الأراضي بالإجارة والمزارعة:

وتحصل الإجارة للأراضي والاستفادة من عوائدها بأحد أمرين:

١- الإجارة في الأراضي السكنية، والأراضي الزراعية.

وإجارة الدور والحوانيت معمولٌ به منذ القدم، قال ابن رشد[7] رَحِمَهُٱللَّهُ: (واتفقوا على

---

(١) هو: عمارة بن خزيمة بن ثابت الأنصاري من بلحارث ابن كعب، يكنى أبا محمد، مدني تابعي ثقة، قليل الحديث، وتوفي بالمدينة سنة ١٠٥هـ في أول خلافة الوليد بن عبد الملك وهو ابن خمس وسبعين سنة.
انظر: الطبقات الكبرى (٧١/٥)، معرفة الثقات للعجيلي (١٦٢/٢)، إكمال تهذيب الكمال في أسماء الرجال (١٤/١٠)

(٢) روا السيوطي في الجامع الكبير (١١٨/٢)، حديث رقم (٢٣١٣) وصححه الألباني رَحِمَهُٱللَّهُ في سلسلة الأحاديث الصحيحة (٣٩/١).

(٣) هو: بلال بن الحارث المزني، وفد على النبي ﷺ في وفد مزينة سنة ٥هـ، حمل لواء مزينة يوم الفتح، توفي في آخر أيام معاوية سنة ٦٠هـ، وهو ابن ثمانين سنة.
انظر: معرفة الصحابة (٣٧٧/١)، الاستيعاب في معرفة الأصحاب (١٨٣/١)، أسد الغابة (٤١٣/١).

(٤) العقيق: واد عليه مزارع أهل المدينة، كان يعد خارج المدينة النبوية، ومع تقدم الزمن التمدد في العمران، أصبح داخل المدينة، وتحيط به عدد من المساكن والمزارع
انظر: معجم البلدان (١٣٩/٤)

(٥) أخرجه البيهقي في: السنن الكبرى (١٥٢/٤)، والحاكم في المستدرك، حديث رقم (١٤٦٧)، وقال: حديث صحيح (٥٦١/١).

(٦) الفقه الاقتصادي لعمر بن الخطاب رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ (ص: ٢٧٨).

(٧) هو: محمد بن أحمد بن محمد بن رشد القُرطُبي الأندلسي، أبو الوليد، ويلقب بابن رشد " الحفيد " تمييزا له عن جدّه، شيخ المالكية في الفقه، وفيلسوف، وطبيب، له ما يزيد على خمسين كتابا، منها: =

إجارة الدور والدواب...)[1].

(وهكذا نجد أن الإسلام أباح كراءَ الأرض... وتقاضي أصحابها أجرة معلومة، على تهيئتهم لتلك الأشياء، وعوضًا لهم عما يصيب أموالهم من ضررٍ ونقصٍ في القيمة من جراء الاستعمال.

وفي ذلك تشجيع للأفراد على العمل في المجال العقاري لإنتاج السلعة العقارية التي يحتاجها المجتمع من دار وحانوت ومكتب ومخزن وأرض معدة ومجهزة للصناعة وغير ذلك من العقارات)[2].

وأما إجارة الأراضي الزراعية فيكون ذلك بدفع الأرض لمن يزرعها مقابل أجرةٍ يتفق عليها الطرفان.

ومن ذلك (أن أُسَيْدَ بن الحضير[3] رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ توفي وعليه ستة آلاف درهم دَينًا، فدعا عمر بن الخطاب غُرماءَه، فقبّلهم أرضه سنين، وفيها النخل والشجر)[4].

٢- المزارعة في الأراضي الزراعية:

وهو من أوجه استثمار الأراضي والاستفادة منها، بأن يدفعَ الأرض التي يملكها لمن يزرعها مقابل بعض ما يخرج منها.

وقد عامل النبي ﷺ أهلَ خيبر بشطر ما يخرج منها من ثمر أو زرع[5].

(وبذلك نستنتج أن الاستثمار العقاري له أصل في الشريعة الإسلامية، وأنه نشاط اقتصادي لم يكن موجودًا ومشروعًا في زمن النبي ﷺ فحسب، بل ومحل اهتمام وتشجيع

"التحصيل" في اختلاف مذاهب العلماء، و" الحيوان" و"بداية المجتهد ونهاية المقتصد" في الفقه، توفي بمراكش سنة ٥٩٥هـ

انظر: تاريخ الإسلام وَوَفيات المشاهير وَالأعلام (١٠٣٩/١٢)، سير أعلام النبلاء (٤٢٦/١٥)، الأعلام (٣١٨/٥)

(١) بداية المجتهد (٦/٤).

(٢) الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي (ص: ٧٣).

(٣) هو: أسيد بن الحضير بن سماك بن عقيل بن امرئ القيس، يكنى أبا يحيى، ويكنى أبا الحضير، كان رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ شريفاً في الجاهلية، وفي الإسلام، عُدّ من ذوي الرأي، أدرك العقبة وبدرًا وأحدًا، توفي سنة ٢٠هـ وقيل ٢١هـ.

انظر: الطبقات الكبرى (٤٥٣/٣)، الإصابة في تمييز الصحابة (٢٣٥/١).

(٤) أخرجه ابن كثير في مسند الفاروق: كتاب البيوع (٤٥/٢)، وقال: هذا إسناد جيد، وإن كان فيه انقطاع.

(٥) رواه البخاري في صحيحه: كتاب المزارعة، باب المزارعة بالشطر ونحوه، حديث رقم (٢٢٠٣)، ومسلم في كتاب المساقاة، باب معاملة أهل خيبر، حديث رقم (٣٩٦٢).

وتنظيم منه عَلَيۡهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ)[١].

إلا أنه ومع مراعاة ذلك النشاط والعناية به، لم يُعرف عنه أنه أخذ صفة السلعة التجارية المعروفة في يومنا هذا.

سادساً: قيام نظام ملكية الأراضي في الإسلام على المحافظة على الأراضي:

قامتْ الشريعة الإسلامية على المحافظة على الأراضي، ولم يُتركِ المجال مفتوحًا للتَّملك المطلق بحسب الهوى.

وتظهر المحافظة على الأراضي فيما يلي:

١- منع تملك الأراضي التي يؤدي تملكها إلى الإضرار بمصالح الناس وحاجاتهم الضرورية، ومنع الاستحواذ على بعضها لئلا يتضرر آخرون.

وتشمل نوعين من الأنواع التي تمنع أعيانها من التملك، وتباح منافعها:

الأول: المرافق العامة كالطرق والجسور ونحوها.

الثاني: ما يعرف بالثروات الطبيعية[٢]، كالماء والزرع والنار، لقوله ﷺ: "المسلمون شركَاءُ في ثلاثٍ: في الكلا والماءِ والنَّار"[٣].

ويدخل في ذلك: الحِمى[٤]، لقوله ﷺ: "لا حِمىٰ إلا لله ولرسوله"[٥].

وتكون المحافظة على الحِمىٰ من وجهين:

الأول: بمنع الأفراد من الحِمى الخاص، لتعارضه مع مبدأ اشتراك المسلمين في الموارد.

والثاني: قيام ولي الأمر بالمحافظة على الأراضي الموات وحمايته لها؛ لتحقيق المصالح الشرعية[٦].

---

(١) الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي (ص: ٧٥).
(٢) نظم التوزيع الإسلامية (ص: ١٢).
(٣) رواه أبو داود في سننه: كتاب: الإجارة، باب في منع الماء، حديث رقم (٣٤٧٧) (٥/٣٤٤)، وصححه الألباني رَحِمَهُ ٱللَّهُ في صحيح الترغيب والترهيب (١/٢٣٤).
(٤) الحمى: هو المنع من إحياء الموات إملاكاً، ليكون مستبقى الإباحة لنبت الكلاء ورعي المواشي. انظر: الأحكام السلطانية للماوردي (ص: ٢٧٥)
(٥) رواه البخاري في صحيحه: كتاب المزارعة، باب لا حمى إلا لله ولرسوله ﷺ، حديث رقم (٢٢٤١).
(٦) انظر: الفقه الاقتصادي لأمير المؤمنين عمر بن الخطاب رَضِيَٱللَّهُعَنۡهُ (١٩٩).

فهذه الأمور لا تُملك، ولا يختص بها أحد، ولو أقام عليها وبنى عليها[1].

٢- المحافظة على الأراضي، وذلك بعدم السماح بامتلاك أراضٍ واسعةٍ، تزيد عن حاجة الفرد واستعماله، فلا يُقطع إلا ما يطيق.

وقد كتب عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ إلى عثمان بن حنيف[2] كتابًا جاء فيه: (أما بعد: فأقطِع جرير بن عبد الله[3] قدرَ ما يقوته، لا وكْسَ ولا شَطَطَ[4])[5].

ومن المهم إدراك أن (الإقطاع وإحياء الموات وسيلتان مهمتان لتنمية الموارد الأرضية (الطبيعة) المعَطّلة، وتجنبًا لأي تأثيرٍ سلبي لهما في عدالة التوزيع، فقد ُوضعت ضوابطُ للإحياء وللإقطاع، أهمها: أن تكون الكمية المستغلة من الأرض الموات في حدود الحاجة، وأن تكون لدى الفرد القدرة على استغلالها وعمارتها على الوجه المطلوب)[6] وفي هذا حفظٌ لموارد العباد والبلاد.

- **المسألة الثانية: مقاصد الشريعة[7] من تملك الأراضي:**

من المتقرر عند السلف رَحِمَهُمُ اللَّهُ: أن أوامر الله عَزَّوَجَلَّ ونواهيه لها غاياتٌ مقصودة وحِكَمٌ

(١) انظر: زاد المعاد (٥/٧٠٨).

(٢) هو عثمان بن حنيف الأنصاري الأوسي، يكنى أبا عمرو، وقيل: أبا عبدالله، شهد أحدًا والمشاهد بعدها، استعمله عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ على العراق، توفى في خلافة معاوية.

انظر: أسد الغابة (٣/٥٧٠)، سير أعلام النبلاء (٤/٥).

(٣) هو: جرير بن عبد الله بن جابر، أبو عمرو، وقيل أبو عبد الله البجلي، أسلم قبل وفاة النبي ﷺ بأربعين يوما، وأمَّره عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ على بجيلة فسار بهم إلى العراق، توفي سنة ٥١ هـ.

انظر: الطبقات (١/٢٣٢)، أسد الغابة (١/٣٣٣).

(٤) (لا وكس ولا شطط): أي لا نقصان ولا زيادة.

انظر: طلبة الطلبة (١/٤٥)، النهاية في غريب الحديث والأثر (٥/٢١٩)

(٥) تاريخ الرسل والملوك (٣/٥٨٩).

(٦) الفقه الاقتصادي لأمير المؤمنين عمر بن الخطاب رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ (ص: ١٩٨).

(٧) المقاصد الشرعية: هي (المعاني والحِكم ونحوها التي راعاها الشارع في التشريع عمومًا وخصوصًا من أجل تحقيق مصالح العباد)

مقاصد الشريعة الإسلامية وعلاقتها بالأدلة الشرعية (ص: ٣٨)

وهذا التعريف مستخلص من جملة تعاريف المتأخرين كابن عاشور والريسوني والزحيلي وغيرهم، أما المتقدمين كالغزالي والشاطبي رَحِمَهُمُ اللَّهُ فرغم اهتمامهم الكبير بعلم المقاصد فإنهم لم يعرفوها باعتبارها علمًا على علم معين.

انظر: مقاصد الشريعة الإسلامية وعلاقتها بالأدلة الشرعية (٣٨)، المقاصد الشرعية: تعريفها، أمثلتها، حجيتها (ص: ٢٦).

محمودة، مدارها على تحقيق مصالح العباد ودفع المفاسد عنهم(1).

قال ابن القيم رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "وإذا تأملت شرائع دينه التي وضعها بين عباده وجدتَها لا تخرج عن تحصيل المصالح الخالصة أو الراجحة بحسب الإمكان... وعلى هذا وضع أحكم الحاكمين شرائعَ دينه دالةً عليه شاهدةً له بكمال علمه وحكمته ولطفه بعباده وإحسانه إليهم... والقرآن وسنة رسول الله مملوآن من تعليل الأحكام بالحِكم والمصالح وتعليلِ الخلق بهما والتنبيهِ على وجوه الحِكم، التي لأجلها شرع تلك الأحكام، ولأجلها خلق تلك الأعيان، ولو كان هذا في القرآن والسنة في نحو مائة موضع أو مائتين لسقناها، ولكن يزيد على ألف موضع بطرق متنوعة"(2).

فكل شيءٍ في شرع الله تعالى فيه ما يحصل مقاصده سبحانه ويحقق مصالحه، ومن ذلك: ارتباط أحكام تملك الأراضي بأوامر الله عَزَّوَجَلَّ ونواهيه، وما تتضمنه تلك الأحكام من غاياتٍ وحِكمٍ يحسن استحضارها في هذا المقام.

سيما وأن تملك الأراضي يُعدُّ عند أهل العلم من الضرورات(3) (التي لابد منها في قيام مصالح الدين والدنيا، فبوجودها يتحقق وجود نظام الحياة ومنظومة الدين، وبفقدانها ينعدم أمر الحياة والدين.

وسميت هذه المقاصد بالضرورية؛ لأن الخلق يضطرون إليها اضطرارًا شديدًا ولازمًا، ولأنهم لا غنى لهم عنها أبدًا وإطلاقًا)(4).

وإلى جانب هذه الحاجةِ الملحّة، فإن في تملك الأراضي تحقيقَ مصالحَ دنيويةٍ وأخرويةٍ، حتى جعلها الله عَزَّوَجَلَّ من عاجل ثوابه في الدنيا، وسببًا لسعادة الأمة ورخائها(5)، قال سبحانه:

---

(1) مرجع هذا التقرير يعود إلى مسألة: تعليل أحكام الله عَزَّوَجَلَّ، فقد أثبتها السلف ومن جملتهم الأئمة الأربعة، وخالف فيها الأشاعرة، وقالوا: إن أفعال الله وأحكامه – سبحانه – غير معللة، وأن خلقه وأمره سبحانه ليس لها علة ولا باعث!.

انظر: مجموع الفتاوى (٣٧/٨)، منهاج السنة النبوية (١٤٤/١)، مختصر الصواعق المرسلة (٢٢٢)، مقالات الإسلاميين (ص: ٤٧٠)، قواطع الأدلة (٢٥٦/٢)، المحصول (١٨٢/٥).

(2) مفتاح دار السعادة (٢٢/٢).

(3) انظر: البحر الرائق (٢٢٢/٢).

الضرورات هي: المصالح التي تتضمن حفظ مقصد من المقاصد الخمسة، وهي: الدين والنفس والعقل والعرض والمال.

انظر: الإحكام في أصول الأحكام (٢٧٤/٣)، المحصول (١٦٠/٥).

(4) المقاصد الشرعية: تعريفها، أمثلتها، حجيتها (ص: ٨٩).

وانظر: علم مقاصد الشارع (ص: ١٣٣)، مقاصد الشريعة الإسلامية وعلاقتها بالأدلة الشرعية (ص: ١٧٦).

(5) انظر: تفسير المراغي (٨٤/٢٩).

﴿ وَيُمْدِدْكُم بِأَمْوَالٍ وَبَنِينَ وَيَجْعَل لَّكُمْ جَنَّاتٍ وَيَجْعَل لَّكُمْ أَنْهَارًا ﴾ (نوح: ١٢)، وإلى جانب كونها سببًا للرخاء، فإن الناس في هذه الدنيا لا بدّ لهم من أراضٍ تُعمر بالمساجد، ويُبنى عليها سكنٌ يُؤْوي العباد، وتُشق فيها الطرق والممرات، ويُنشأ على ظاهرها مرافقُ للتعليم والعلاج، وغير ذلك مما تتعلق به مصالح المسلمين.

ومن الأمور الدنيوية كذلك: حاجة الدولة المسلمة لأراضٍ تؤوي رعاياها، واستخراج الموارد المالية من باطن الأرض كالمعادن والنفط ونحوها.

أما أمور الآخرة التي تتبع تملك الأراضي: فإن هناك أوامرَ شرعيةً متعلقةً بملك الأراضي، رتّب عليها سبحانه جزيلَ الثواب حال أدائها، وأليمَ العقاب حال تركها، فمالك الأراضي الزراعية مأمورٌ بإخراج زكاة الثمرة، والمتاجر في الأراضي بيعًا وشراءً مطالبٌ بإخراج زكاة صفقة في الأرض، وصاحب المعادن الخارجة من الأراضي مطالبٌ بأداء حق الله فيها.

بل إن جميع الأملاك العقارية بأنواعها قد جعلها الله عَزَّوَجَلَّ سبيلا إلى طاعته والاستعداد للقائه سبحانه.

جاء في الحديث أن رسول الله ﷺ قال: "إن الله قال: إنَّا أنزلنا المال لإقامة الصلاة وإيتاء الزكاة"[(١)].

وبتحري مقاصد الشرع المتعلقة بملكية الأراضي والتصرفِ فيها، نجد أنها تتبع للأصل الأساسي الخامس من الضرورات الخمس، ألا وهو: (حفظ المال).

فالأراضي تُعدُّ جزءًا من المال[(٢)] وقسيمة له والنصفَ الآخرَ منه – وذلك باعتبار تقسيم الأموال إلى ثابتٍ ومنقول –.

ورغبة الناس في اقتناء الأراضي للمتاجرة، أرغب من غيرها، فلا تحتاج إلى نقل ورعاية، وادخارها بعيد عن الخطر[(٣)].

بل إن الأراضي، وما على سطحها، وما أودعه سبحانه في باطنها من خيراتٍ خلقها الله

---

(١) رواه الإمام أحمد في مسنده (٢٣٧/٣٦)، والطبراني في المعجم الكبير (٢٤٨/٣)، وصححه الألباني في سلسلة الأحاديث الصحيحة (١٨٢/٤).

(٢) ورد في الحديث تسمية البساتين والمزارع أموالا وفيه (فقضى رسول الله ﷺ على أهل الأموال حفظها بالنهار)، أي: أهل البساتين، رواه مالك في الموطأ (٧٤٧/٢)، وأحمد في مسنده (٩٧/٣٩)، وأبو داود في السنن (٢٩٨/٣)، وصححه الألباني رَحِمَهُ ٱللَّهُ في إرواء الغليل (٣٦٢/٥).

(٣) انظر: مقاصد الشريعة الإسلامية (ص: ٤٦٩).

لعباده، تُعدُّ الأصل الأول للمال والثروة.(1)

وبتأمل ما أنزل الله في كتابه يظهرما يفيد هذا المعنى ويقرره، قال سبحانه: ﴿هُوَ ٱلَّذِى جَعَلَ لَكُمُ ٱلۡأَرۡضَ ذَلُولٗا فَٱمۡشُواْ فِى مَنَاكِبِهَا وَكُلُواْ مِن رِّزۡقِهِۦۖ وَإِلَيۡهِ ٱلنُّشُورُ﴾ (الملك: ١٥)، وقال سبحانه: ﴿وَءَايَةٞ لَّهُمُ ٱلۡأَرۡضُ ٱلۡمَيۡتَةُ أَحۡيَيۡنَٰهَا وَأَخۡرَجۡنَا مِنۡهَا حَبّٗا فَمِنۡهُ يَأۡكُلُونَ ﴿٣٣﴾ وَجَعَلۡنَا فِيهَا جَنَّٰتٖ مِّن نَّخِيلٖ وَأَعۡنَٰبٖ وَفَجَّرۡنَا فِيهَا مِنَ ٱلۡعُيُونِ ﴿٣٤﴾ لِيَأۡكُلُواْ مِن ثَمَرِهِۦ وَمَا عَمِلَتۡهُ أَيۡدِيهِمۡۚ أَفَلَا يَشۡكُرُونَ﴾ (يس: ٣٣ – ٣٥)، وقال سبحانه: ﴿هُوَ ٱلَّذِى خَلَقَ لَكُم مَّا فِى ٱلۡأَرۡضِ جَمِيعٗا﴾ (البقرة: ٢٩).

وتنقسم المقاصد الشرعية إلى قسمين رئيسيين هما:

أولاً: (مقاصد الوجود): بالتنمية.

ويندرج تحتها أربعة فروع: الرواج، والوضوح، والثبات، والعدل.

ثانياً: (مقصد العدم): بإبعاد الضرر وحفظها(2).

وتفصيل ذلك كما يلي:

أولاً: مقاصد الوجود:

أ- الرواج والتداول(3):

فمن المقاصد المهمة تدوير المال والثمار بين أكبر عدد من الناس؛ لاستهلاكه أو استثماره، وإنتاجه وكسبه من الطرق المشروعة(4).

وهو مقصد شرعي عظيم، جاء في الأصل ترغيبًا في المعاملات المالية على وجه العموم، بالحث على رواج المال وتداوله، بما يهيئ له مجال النمو والانتشار؛ لتحصل فائدته ونفعه لعموم الناس، ولحاجة الناس الماسة إلى ذلك.

قال الجويني(5): "فالقاعدة المعتبرة أن الملاك مختصُّون بأملاكهم، لا يزاحِم أحدٌ مالكًا في

---

(١) انظر: مقاصد الشريعة الإسلامية (ص: ٤٦٢)، مقاصد الشريعة الخاصة بالتصرفات المالية (٩٢).

(٢) وهذا التصنيف لابن عاشور رَحِمَهُ ٱللَّهُ، انظر: مقاصد الشريعة الإسلامية (٤٦٤) –وهو على حسب اطلاعي – أول من قسَّم المقاصد المالية على هذا النحو، ثم تبعه المتأخرون الذين كتبوا في المقاصد.

(٣) الرواج: (راج الشيء يروج رواجًا: بمعنى نَفَقَ) الصحاح تاج اللغة (١/٣١٨)،
والتداول: (حصول الشيء تارة في يد هذا وتارة في يد هذا)، التوقيف على مهمات التعريف (ص: ٩٣).

(٤) انظر: مقاصد الشريعة الخاصة بالتصرفات المالية (ص: ٢٥٣).

(٥) هو: عبد الملك بن عبدالله بن يوسف بن حيوية الجويني النيسابوري، كنيته: أبو المعالي، ويلقب بإمام الحرمين، شافعي فقيه أصولي، له العديد من المصنفات منها: نهاية المطلب والبرهان والورقات، توفي سنة ٤٧٨هـ.

=

ملكه من غير حقٍ مستحَق، ثم الضرورة تحوج ملاك الأموال التبادل فيها، فإن أصحاب الأطعمة قد يحتاجون إلى النقود، وأصحاب النقود يحتاجون إلى الأطعمة، وكذا القول في سائر صنوف المال)[1].

لذا فإن المالَ – ثابتًا كان أم منقولا – ملكٌ محضٌ لصاحبه، إلا أن حركَته ودورَانَه مشتركٌ بين المالك وبين العموم، وحق العموم فيه غالبٌ؛ لأنهم يستفيدون من هذه الحركة مهما كان نوعها ومجالها.

ومقصد الإنتاج وترويجه وتداوله مقصد قائم في ملكية الأراضي وما يتبعها من زراعة وإجارة ونحوها، وجاءت جملة من النصوص الشرعية التي تشير إلى هذا المقصد العظيم.

ولو نظرت لهذا المقصد فيما يتعلق بملكية الأراضي لوجدتَه يبدأ منذ إنشاء الملكية وإثباتها، ثم يستمر إلى الانتفاع بها وتداول نتاج هذا الملك.

فقد جاء في الحديث: "من أحيا أرضًا ميتةً فهي له"[2]، (فسمّىٰ هذا العملَ في إصلاح التربة، وتهيئتِها للزرع والغرس، وسَوقِ الماء إليها ونحو ذلك "إحياءً"، كما سمّىٰ الأرض التي لم تُهيَّأ للزراعة "ميتة"، وفي هذه التسمية ما فيها من الثناء على هذا العمل، كما أنّه كافأه على هذا الجهد بتمليكه ثمرة عمله؛ ليتنافس الناس على هذا العمل الخيري النافع، الذي لا يثمر إلا البركة والنفع والنماء للمجتمع)[3].

ومن هنا يتجلى مقصد الرواج والتداول والاستفادة من نتاج الأرض وما يخرج منها، وهو من الأمور التي راعاها الشارع في مقاصده.

على خلاف واقع اليوم عند كثير من الناس، الذين يعملون على إظهار علامات إحياء الأرض بقصد إثباتِ تملكها، وبعد ذلك يعمدون إلى تركها وإهمالها وتقسيمها وبيعها، فأصبحت الأراضي البائرة المهملة تشاهَد على مد البصر، مخالفين مقاصد الشريعة من إنتاج ما يحتاجه الناس في معايشهم من الحبوب والثمار الناتجةِ عن الزراعة واستثمار الأراضي على الوجه الشرعي الأمثل، الذي يعود بالنفع على الفرد والمجتمع. قال سبحانه: ﴿وَءَايَةٌ لَّهُمُ ٱلْأَرْضُ ٱلْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَٰهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ يَأْكُلُونَ ﴿٣٣﴾ وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّٰتٍ مِّن نَّخِيلٍ وَأَعْنَٰبٍ وَفَجَّرْنَا فِيهَا مِنَ ٱلْعُيُونِ ﴿٣٤﴾ لِيَأْكُلُوا۟ مِن ثَمَرِهِۦ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ ۖ أَفَلَا يَشْكُرُونَ﴾ (يس: ٣٣ – ٣٥)، وقال سبحانه: ﴿وَهُوَ ٱلَّذِىٓ أَنشَأَ جَنَّٰتٍ مَّعْرُوشَٰتٍ وَغَيْرَ مَعْرُوشَٰتٍ وَٱلنَّخْلَ وَٱلزَّرْعَ مُخْتَلِفًا أُكُلُهُۥ وَٱلزَّيْتُونَ وَٱلرُّمَّانَ

انظر: تاريخ بغداد وذيوله (٤٣/١٦)، وفيات الأعيان (١٦٧/٣)، سير أعلام النبلاء (١٧/١٤).

(١) غياث الأمم في التياث الظلم (ص: ٤٩٤).

انظر: مقاصد الشريعة الخاصة بالتصرفات المالية (ص: ٢٦٠).

(٢) سبق تخريجه (ص:١).

(٣) مقاصد الشريعة المتعلقة بالمال (ص: ٢٧).

مُتَشَٰبِهًا وَغَيْرَ مُتَشَٰبِهٍۚ كُلُواْ مِن ثَمَرِهِۦٓ إِذَآ أَثْمَرَ وَءَاتُواْ حَقَّهُۥ يَوْمَ حَصَادِهِۦۖ وَلَا تُسْرِفُوٓاْۚ إِنَّهُۥ لَا يُحِبُّ ٱلْمُسْرِفِينَ ﴾ (الأنعام: ١٤١).

وفي الحديث عن أنس بن مالك[١] رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قال: قال رسول الله ﷺ: "ما من مسلم يغرس غرسًا، أو يزرع زرعًا، فيأكل منه طيرٌ أو إنسانٌ أو بهيمةٌ إلا كان له به صدقة"[٢]، وفي حديث آخر لأنس رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قال: قال رسول الله ﷺ: "إذا قامت الساعة وبيد أحدكم فسيلة، فإن استطاع ألا يقومَ حتى يغرسها فليفعل"[٣].

ويمكن – مما سبق من نصوص – استنباط بعض المقاصد ذات العلاقة بمقصد الرواج والتداول، أُجمِلها فيما يلي:

١- أن الحث على استغلال الأراضي بالزراعة واستثمارها غير محدد بوقت معين، بل إنه ممتد إلى أن تقوم الساعة.

وهذا دليل على عظم مقصد استثمار الأراضي، فإنه مستمر حتى مع قيام الساعة وما فيها من أهوال، إلا أن ذلك لا يمنع من استثمار الأرض.

٢- أن الرواج الحقيقي المقصود: لا يقتصر على نقل ما تنتجه الأرض من ثمار وخيرات من سوق إلى سوق، أو من بلد إلى بلد، وإنما الرواج الحقيقي هو إيجاد تلك الزراعة وإنتاجها؛ لفائدة الجميع ونفعهم، ويسري هذا النفع إلى البهائم والطيور أيضًا.

فإذا عُدِم استثمارُ الأراضي وعُدِمت زراعتُها فلن يكون هناك ثمرةٌ تؤكل، وإذا عُدِمت الثمارُ فلن يكون هناك ما يتم ترويجه، وإذا لم تروَّج الثمرة هلك العباد وخربت البلاد[٤].

٣- دلَّت النصوص في الجملة على الحث على استثمار الأراضي بالإنتاج الزراعي بجميع أصناف الزراعة النافعة دون تحديدٍ لنوع الغرس أو الزرع، ورُبط ذلك بإفادة الآخرين، ورُتِّب على ذلك الاستغلال النافع عظيم الأجر والثواب.

(١) هو: أنس بن مالك بن النضر بن ضمضم الأنصاري الخزرجي، يكنى أبا حمزة، خادم رسول الله ﷺ، إمام مُفْتٍ مقرئٌ محدث راوية الإسلام، من المكثرين في رواية الحديث، لم يدرك بدرًا لصغر سنه حينها، عُمِّر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، وهو آخر من مات من الصحابة في البصرة سنة ٩١هـ.
انظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (١٠٩/١)، أسد الغابة (٢٩٤/١)، سير أعلام النبلاء (٣٩٥/٣).

(٢) رواه البخاري في صحيحه: كتاب المزارعة، باب: فضل الزرع والغرس إذا أكل منه، حديث رقم (٢٣٢٠)، ومسلم في صحيحه: كتاب المساقاة، باب: فضل الغرس والزرع، حديث رقم (١٥٥٢).

(٣) رواه أحمد في مسنده (٢٩٦/٢٠)، حديث رقم (١٢٩٨١)، وصححه الألباني رَحِمَهُ اللَّهُ وقال: (صحيح على شرط مسلم)، سلسلة الأحاديث الصحيحة (٣٨/١).

(٤) انظر: مقاصد الشريعة الخاصة بالتصرفات المالية (ص: ٢٥٧).

٤- من المقاصد المرعية في إنتاج الأراضي الزراعية واستثمارها: إنتاج ما ينفع الناس، واجتناب استثمار الأراضي فيما حرم سبحانه، فقوله سبحانه: ﴿لِيَأْكُلُواْ مِن ثَمَرِهِۦ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ﴾ (يس: ٣٥)، وقوله سبحانه: ﴿كُلُواْ مِن ثَمَرِهِۦٓ إِذَآ أَثْمَرَ﴾ (الأنعام: ١٤١)، منصرف إلى الحلال من نتاج الأرض المزروعة، أما إذا كان الأمر على خلاف ذلك، فقد عمدت النصوص الشرعية إلى منع جملة من التصرفات، بغض النظر عن اعتبار مقصد الرواج؛ نظرًا لفسادها وحرمة مآلها.

فقد تكون فسادًا محضًا في ذاتها، كإنتاج المزروعات المحرمة الضارة، مثل: التبغ والخشخاش[(١)]، أو تؤول إلى فسادٍ، مثل: بيع العنب لمن يصنع منه الخمر، أو بيع الأرض لمن يتخذها كنيسة أو معبدًا؛ لكي لا تكون من باب العون على الإثم والعدوان[(٢)].

ونخلص إلى أنه: (ليس كل رواج للمال هو مقصود للشريعة، وإنّما المقصود رواج المال الحلال بالتصرفات المشروعة والمعاملاتِ المقبولة)[(٣)].

وعلى الرغم من عدم اعتبار مقصد الرواج في الأمور المحرمة، إلا أن الشريعة قد راعتْ مقصد الرواج والتداول على بعض العقود التي يشوبها الضرر المنهي عنه في الأصل.

قال ابن عاشور[(٤)] رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "ومحافظة على مقصد الرواج شُرعتْ عقودُ المعاملات لنقل الحقوق الماليةِ بمعاوضةٍ أو تبرع... وتسهيلا للرواج شُرعتْ عقودٌ مشتملةٌ على شيءٍ من الغَرَر مثل: المغارسة[(٥)] والسَّلَم[(٦)] والمزارعة[(٧)]

---

(١) التبغ/نبات من الفصيلة الباذنجانية، يستعمل تدخينًا وسعوطًا ومضغًا، انظر: المعجم الوسيط (٨٢/١)، والخشخاش: نبات حولي يستخرج منه الأفيون. انظر: المعجم الوسيط (٣٣٥/١)، مختار الصحاح (٩١/١).

(٢) انظر: مقاصد الشريعة الخاصة بالتصرفات المالية (ص: ٢٦٢).

(٣) انظر: مقاصد الشريعة الخاصة بالتصرفات المالية (ص: ٢٦١).

(٤) هو محمد الطاهر بن عاشور: شيخ المالكية بتونس، وشيخ جامع الزيتونة، ولد ودرس وتوفي في تونس سنة ١٣٩٣هـ، فقيه أديب مفسر، له العديد من المصنفات منها: مقاصد الشريعة الإسلامية، التحرير والتنوير، وموجز البلاغة.
انظر: الأعلام (١٧٤/٦).

(٥) المغارسة: وتسمى (المناصبة) وهي: (دفع شجر معلوم له ثمر مأكول بلا غراس مع أرضه لمن يغرسه فيها ويعمل عليه حتى تثمر بجزء مشاع معلوم من الثمرة أو من الشجر أو من كل عنهما)
كشف المخدرات (٤٦٣/٢)، وانظر: الدر المختار (٢٨٩/٦).

(٦) السلم: (عقد لموصوف الذمة، مؤجل بثمن مقبوض في مجلس العقد)
المطلع على ألفاظ المقنع (ص: ٢٩٣)، وانظر: معجم مقاليد العلوم في الحدود والرسوم (ص: ٥٣).

(٧) المزارعة: دفع الأرض لمن يزرعها، بجزء معلوم من ثمرتها.
انظر: تبيين الحقائق (٢٧٨/٥)، كفاية الأخيار (ص: ٢٩٩)، الهداية على مذهب الإمام أحمد (ص: ٢٩١).

والقراض[١]، حتى عدَّها بعض علمائنا رخصًا، باعتبار أنها مستثناة من قاعدة الضرر"[٢].

ويمكن من خلال ما ذكره ابن عاشور رَحِمَهُ ٱللَّهُ إجمال بعضٍ من آثار مقصد الرواج والتداول المتعلقةِ بعقود الأراضي:

١- مشروعية عقود المعاوضات:

أباحتْ الشريعة كثيرًا من العقود ذات العلاقة بملكية الأراضي، والتي يحتاج إليها الناس، وبها يحصل التداول والرواج: كالبيع الذي وضع في الأصل لنقل الملكية، وتحريكها من يدٍ إلى يد.

وقد نصَّ غيرُ واحد من أهل العلم على أن: البيع موضوع لنقل الملك واليد للعين المباعة[٣].

وكالمزارعة والمغارسة ونحوها من أنواع المعاوضات المتعلقة بالأراضي واستثمارها، والتي تحقق مقصدَ التداول والرواج[٤].

٢- مشروعية عقود التبرعات:

كالهِبَة[٥]: فإنها من التبرعات التي تنقل الملك، وتُعدُّ من عقود التمليك[٦]، ومن وسائل تحقيق مقصد رواج الأموال.

وكذلك الوقف[٧]: فإن منفعته تعود على الموقوف عليهم، وتنتقل إليهم، وهذا محقق لمقصد الرواج والتداول[٨].

---

(١) القراض: (أن يدفع الرجل إلى الرجل عيناً أو ورقاً ويأذن له بأن يتجر فيه على أن الربح بينهما على ما يتشارطانه، وأصل القراض مشتق من القرض وهو القطع وذلك أن صاحب المال قطع للعامل فيه قطعة من ماله وقطع له من الربح فيه شيئًا معلومًا).
الزاهر في غريب ألفاظ الشافعي (ص: ١٦٤)، وانظر: لسان العرب (٥٤٤/١).
(٢) مقاصد الشريعة الإسلامية (٤٦٥).
(٣) انظر: أصول السرخسي (٢٨٠/٢)، القواعد لابن رجب (ص: ٦٦)، قواطع الأدلة (٢٠٩/٢).
(٤) انظر: مقاصد الشريعة عند إمام الحرمين الجويني وآثارها في التصرفات المالية (ص: ٣٩٥).
(٥) الهبة: (هي تمليك المال في الحياة بغير عوض)
انظر: الهداية في شرح بداية المبتدي (٢١٨/٣)، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٤٩/٦)، البيان في مذهب الإمام الشافعي (١٠٧/٨)، عمدة الفقه (ص: ٧٠)
(٦) انظر: الأشباه والنظائر للسبكي (٣٠٣/١)، الفروق (٤٦/٢).
(٧) الوقف: هو: (تحبيس الأصل وتسبيل المنفعة)
انظر: المجموع شرح المهذب (٣٢٨/١٥) المغني (٥/٦)،
(٨) انظر: مقاصد الشريعة عند إمام الحرمين وأثرها في التصرفات المالية (ص: ٣٩٦).

ب- وضوح الأموال:

والمراد به: إبعادُ الأموال عن الإضرار بها، وقطعُ كافة السبل المفضيةِ إلى إفسادها وإتلافِها وتعريضِها للنزاع والخصومة.

والمشاهد أن مصالحَ الناسِ متداخلةٌ، وعرضةٌ لنشوء الخصوماتِ والنزاعاتِ بينهم، سيما وأن ابنَ آدمَ مفطورٌ على حبِّ المال، فقد تقوده فطرتُه تلك فيأخذ ما ليس له، ومعرضٌ للنسيان، وقد ينسى ما كان بينه وبين أخيه من معاملة، ويتقلب في هذه الحياة بين الفقر والغنى، فقد يفتقر الغني ويغتني الفقير، وهذا التقلب يجعل التعاملاتِ المالية وما يتعلق منها بملكية الأراضي عرضة للخطر.

فإذا حُفظت هذه المعاملاتُ ووُثقتْ - سواءٌ أكانت بيعًا أم شراءً أم هبةً أم إحياءً للموات أم غيرها من المعاملات - اطمأنّ الناسُ على معاملاتهم، وقُطع مجال الاعتداء على أراضيهم أو مزاحمتهم في أملاكهم، وأمكن الرجوع إلى الحق وتقريره، ومعرفة الباطل ودحره[1].

ويظهر هذا المقصد من خلال ما قررته الشريعة من وسائلَ لصيانة الملكية ووضوحها وإبعادها عما يضر بها، وقد يؤدي الإخلال بهذه الوسائل إلى تفويت مقصد الشريعة وتنقسم هذه الوسائل إلى قسمين:

١- وسائل إثبات الحقوق: وهي وسيلتان: الكتابة[2] والشهادة[3].

ومما يدل على أهمية هاتين الوسيلتين، قوله تعالى: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيۡنٍ إِلَىٰٓ أَجَلٖ مُّسَمّٗى فَٱكۡتُبُوهُۚ وَلۡيَكۡتُب بَّيۡنَكُمۡ كَاتِبُۢ بِٱلۡعَدۡلِۚ﴾ إلى قوله تعالى: ﴿وَٱسۡتَشۡهِدُواْ شَهِيدَيۡنِ مِن رِّجَالِكُمۡۖ فَإِن لَّمۡ يَكُونَا رَجُلَيۡنِ فَرَجُلٞ وَٱمۡرَأَتَانِ مِمَّن تَرۡضَوۡنَ مِنَ ٱلشُّهَدَآءِ أَن تَضِلَّ إِحۡدَىٰهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحۡدَىٰهُمَا ٱلۡأُخۡرَىٰۚ﴾ (البقرة: ٢٨٢).

---

(١) انظر: مقاصد الشريعة الإسلامية (ص: ٤٧٣)، مقاصد الشريعة الخاصة بالتصرفات المالية (ص: ١٨٣)، توثيق الديون في الفقه الإسلامي (ص: ٣٠، ٣١).

(٢) الكتابة: هي (الخط الذي يعتمد عليه في توثيق الحقوق وما يتعلق بها، للرجوع إليه عند الإثبات) وسائل الإثبات في الشريعة (ص: ٤١٧).

ولم يذكرها الفقهاء باعتبارها دليلا على اثبات الحقوق، وإنما أطلقوا ألفاظاً مختلفة بمعنى الكتابة، نحو: الصك، والحجة، والمحضر، والسجل، والوثيقة.

انظر: وسائل الإثبات في الشريعة (ص: ٤١٥، ٤١٦).

(٣) الشهادة: إخبار شخصٍ بحقٍ للغير على الغير، بلفظ أشهد.

انظر: حاشيتا قليوبي وعميرة (٣١٩/٤)، حاشية البجيرمي (٤٢٦/٤)، وسائل الإثبات في الشريعة (ص: ١٠٥).

قال ابن العربي[(١)]: "قوله تعالى: ﴿فَٱكۡتُبُوهُۚ﴾ يريد يكون صكا ليستذكر به عند أجله؛ لما يتوقع من الغفلة في المدة التي بين المعاملة وبين حلول الأجل، والنسيان موكل بالإنسان، والشيطان ربما حمل على الإنكار، والعوارض من موت وغيره تطرأ؛ فشرع الكتاب والإشهاد".[(٢)]

وقال: "في قوله تعالى: ﴿فَٱكۡتُبُوهُۚ﴾ إشارة ظاهرة إلى أنه يكتب بجميع صفاته المبينة له، المعربة عنه، المعرفة للحاكم بما يحكم عند ارتفاعهما إليه"[(٣)].

وهذا غاية المحافظة على ما بيد الناس من ملكيات، وإبعاد للإشكالات عنها، فإذا علم صاحب الحق أن حقه مقيدٌ بالكتابة والإشهاد، لم يطالب بزيادة عن حقه، ولم يقدم في طلبه قبل حلول الأجل، وردعه ذلك عن جحود ما عليه من حقوق، وهذا كله مدعاة لحفظ أملاك الناس[(٤)].

و(لما أمر الله تعالى بالكتب، والإشهاد وأخذ الرهان، كان ذلك نصًا قائمًا على مراعاة حفظ الأموال وتنميتها)[(٥)].

ولأهمية صيانة ملكية الأراضي، فقد كان النبيُّ ﷺ وخلفاؤه الراشدون من بعده يوثّقون إقطاعَ الأراضي ويُشهدون عليها، ولم يوثقوا أحكامَهم بين الناس، فظهر أن لتوثيق ملكية الأراضي ميزةً على غيرها[(٦)].

وقد بوب البخاري[(٧)] رَحِمَهُ ٱللَّهُ في صحيحه بما يظهر أهمية الكتاب في توثيق الأراضي، فقال: (بابُ كتابة القطائع) ثم ساق حديث أنس رَضِيَ ٱللَّهُ عَنۡهُ، أن رسول الله ﷺ دعا الأنصار ليقطع لهم بالبحرين[(٨)] (فقالوا: يا رسول الله إن فعلت فاكتب لإخواننا من قريش

---

(١) هو: محمد بن عبدالله بن محمد المعافري الإشبيلي المالكي، أبوبكر ابن العربي، من علماء الأندلس، تولى القضاء، له العديد من المصنفات في الحديث والفقه والأصول والتفسير والأدب والتاريخ، توفي سنة (٥٤٣هـ). انظر: وفيات الأعيان (٢٩٦/٤)، الوافي بالوفيات (٢٦٦/٣)، الأعلام (٢٣٠/٦).

(٢) أحكام القرآن (٣٢٨/١).

(٣) أحكام القرآن، لابن العربي (٣٣٢٨/١).

(٤) انظر: تفسير الرازي (٩٢/٧).

(٥) الجامع لأحكام القرآن للقرطبي (٤١٧/٣).

(٦) انظر: التلخيص الحبير (٤٥٨/٤).

(٧) هو: محمد بن إسماعيل بن إبراهيم بن المغيرة، أبو عبدالله الجعفي البخاري، الإمام في الحديث، صاحب الجامع الصحيح، رحل في طلب العلم إلى سائر محدثي الأمصار في عصره وأخذ عنهم، حافظ لحديث رسول الله ﷺ، توفي سنة ٢٥٦هـ.

انظر: تاريخ بغداد وذيوله (٥/٢)، الأعلام (٣٤/٦)، تهذيب التهذيب (٤٧/٩).

(٨) البحرين: اسم كان يجمع البلاد الواقعة على ساحل الخليج العربي، شرقيها ساحل البحر، وغربيها متّصل باليمامة، وشمالها متّصل بالبصرة، وجنوبها متّصل بعمان.

=

بمثلها...)[١].

وقد جاءت الشهادة مرتبطة بالكتابة في توثيق الأراضي، لاعتبارها أصلا مهماً من أصول التوثيق، (بل إن الكتابة قد لا تكون حجةً في بعض الأوقات إذا لم يكن مشهودًا عليها)[٢].

(قال بعض المتأخرين: الشهادة في الطريقة التوثيقية لبنة تمامها، ومسكة ختامها، وأنفحة ذلك الدور، وسلك ذلك الدور، وإلا فلا معنى للوثيقة حتى تكون مختومة بالشهادة محفوظة بمرسومها العدلي)[٣]

والآثار الواردة في الوثائق التي صدرت عن رسول الله ﷺ وعن خلفائه من بعده أكثر من أن تعد في هذا المقام[٤].

٢- وسائل استيفاء الحقوق، وهي وسيلتان: الرهن[٥] والضمان[٦].

وهاتان الوسيلتان في الاستيفاء مكملتان لِما سبقهما، ومحققتان للمقصد الرئيسي: وهو حفظ الملكية وإبعاد الضرر عنها.

ووجه كونهما مكملتان لِما سبقهما، هو أن الكتابة والشهادة لخوف الجحود أو النسيان، وأما الرهن والضمان فهما لخوف الإفلاس[٧].

ويحصل بمجموع الوسائل - الإثبات والاستيفاء - تمام تحصين الملك من جميع الجهات التي قد يقع من قِبَلها الإضرار بالمال ويُخِلُّ بوضوحه المنشود.

وهي أرض سهلة كثيرة العيون والنخيل والفواكه وكان يتبعها: القطيف وهجر (الأحساء حاليًا) وغيرها من البلدان، يقع غالبها اليوم بالمنطقة الشرقية بالمملكة العربية السعودية.

انظر: المسالك والممالك لابن خرداذبة (ص: ١٥٢)، المسالك والممالك للبكري (٣٧٠/١ - ٣٧١)

(١) رواه البخاري، كتاب: الشرب والمساقاة، باب كتابة القطائع، حديث رقم (٢٣٧٧).

(٢) مقاصد الشريعة الخاصة بالتصرفات المالية (ص: ٢٠٧).

(٣) المعيار المعرب (١٩٩/١٠).

(٤) جاءت الآثار مطبقة على توثيق تمليك الأراضي بالكتابة والإشهاد في وثيقة واحدة، فقد روي أن النبي ﷺ قد أقطع تميماً الداري رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، وكتب له بذلك، وشهد على الوثيقة: أبو بكر وعمر وعثمان وعلي ومعاوية رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمْ أجمعين، والآثار في تقرير هذا المعنى كثيرة

انظر: كنز العمال (٩١٧/٣)، الأموال لابن زنجويه (٦٠٧/٢) وما بعدها، الأموال للقاسم بن سلام (ص: ٣٤٧)، وما بعدها.

(٥) الرهن: جعل عين مالية وثيقة بدين، يستوفي منها عند تعذر وفائه.

انظر: حاشيتا قليوبي وعميرة (٣٢٥/٢)، المبدع في شرح المقنع (٢٠٢/٤).

(٦) الضمان: ضم ذمة الضامن إلى ذمة المضمون عنه في التزام الحق.

انظر: كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار (ص: ٢٦٥)، المغني (٣٩٩/٤).

(٧) انظر: الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع (٢٩٧/٢).

والرهن مشروع بكتاب الله وسنة رسوله عليه الصلاة السلام، فقد قال سبحانه: ﴿وَإِن كُنتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا۟ كَاتِبًا فَرِهَٰنٌ مَّقْبُوضَةٌ﴾ (البقرة: ٢٨٣)، فهذا دليل على مشروعيته توثيقًا للحق من التعرض للضياع، وجاء في الحديث أن النبي ﷺ اشترى من يهودي طعامًا إلى أجلٍ ورهن درعَه[١].

وقد (شرع الإسلام الرهن... تأكيدًا للثقة بين الناس في ميدان التعامل، وتنشيطًا للحركة التجارية والاقتصادية بوجه عام، ليطمئنَّ المتعامل إلى نتيجة تعامله وصون ماله خشية الجحود أو الضياع بالنسيان، أو الموت المفاجئ)[٢] وأما الضمان: (فقد قررت الشريعة مبدأ التضمين للحفاظ على حرمة أموال الآخرين وأنفسهم، وجبرًا للضرر، وقمعًا للعدوان، وزجرًا للمعتدين)[٣].

وقد ورد النص بما يدل على المحافظة على ملكية الأرض وإنتاجها، وذلك بضمان ما تلف منها، ففي الحديث: أنَّ نَاقَةً لِلْبَرَاءِ بْنِ عَازِبٍ[٤] دَخَلَتْ حَائِطَ[٥] رَجُلٍ فَأَفْسَدَتْ فِيهِ. فَقَضَى رَسُولُ اللهِ ﷺ: أنَّ عَلَى أَهْلِ الْحَوَائِطِ حِفْظَهَا بِالنَّهَارِ. وَأَنَّ مَا أَفْسَدَتِ الْمَوَاشِي بِاللَّيْلِ، ضَامِنٌ عَلَى أَهْلِهَا)[٦].

ج – ثبات الأموال:

ومعنى هذا المقصد هو: أن تكون الملكية خاصة بيد أصحابها بوجه لا يتطرق إليها خطر زوالها عنهم ولا يُخشى من انتقالها إلى غيرهم إلا برضاهم أو ينازعهم فيها أحد دون وجه حق.

ويختص المالك بملكه دون تردد أو خوف، ويبقى تحت يده وتصرفه بعيدًا عن كل خطر.

ولا ينزع منه ذلك الملك إلا لتحقيق مصلحة عامة، وفق شروطٍ وضوابطَ تكفل حق

---

(١) رواه البخاري في صحيحه: كتاب الرهن، باب من رهن درعه، حديث رقم (٢٥٠٩)، ومسلم في صحيحه: كتاب المساقاة، باب الرهن وجوازه في الحضر كالسفر، حديث رقم (١٦٠٣).

(٢) رهن العقار رسمياً (ص: ٤٨)

(٣) نظرية الضمان (ص: ٢٢).

(٤) هو: البراء بن عازب بن الحارث بن عدي الأنصاري الأوسي، صحابي ابن صحابي يكنى أبا عمارة، لم يدرك بدراً لصغر سنه حينها، غزا مع رسول الله ﷺ أربع عشرة غزوة، وقيل خمس عشرة، توفي سنة ٧٢هـ.

انظر: الإصابة في تمييز الصحابة (٤١١/١)، تقريب التهذيب (١٢١/١).

(٥) الحائط: هو البستان.

انظر: مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح (١٩٧٦/٥).

(٦) رواه مالك في الموطأ (٧٤٧/٢)، وأحمد في المسند (٩٧/٣٩)، وأبو داود في سننه (٢٩٨/٣)، كتاب الإجارة، باب المواشي تفسد زرع قوم، حديث رقم (٣٥٧٠)، وصححه الألباني في إرواء الغليل (٣٦٢/٥).

المالك، وتُحقّق مصلحة العامة(1).

وهذا المقصد متحقق في ملكية الأراضي، فقد ورد ما يدل على منع الاعتداء على الملك أو الإخلال باستقراره، وسمي ذلك المعتدي ظالمًا، فقد قال رسول الله ﷺ: "مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ، وَلَيْسَ لِعِرْقٍ ظَالِمٍ حَقٌّ"(2)، لذا فقد أجمع العلماء على أن من استعمل أرض غيره بزراعة ونحوها فإنه يؤمر بقلعها(3)، حفاظاً على سلامة الملك من أن تطاله يدٌ معتدية.

ومما يدل على مراعاة هذا المقصد، إقرار الشرع لما حصل من تملك للأراضي في الجاهلية، وإبقاء ما تملّكوه قبل الإسلام تحت أيديهم.

ويدل على ذلك قوله ﷺ: "أَيُّمَا دَارٍ أَوْ أَرْضٍ قُسِمَتْ فِي الْجَاهِلِيَّةِ فَهِيَ عَلَى قَسْمِ الْجَاهِلِيَّةِ. وَأَيُّمَا دَارٍ أَوْ أَرْضٍ أَدْرَكَهَا الإسلام وَلَمْ تُقْسَمْ فَهِيَ عَلَى قَسْمِ الإسلام"(4).

ولذا تركت أراضيهم ودورهم على ما كانت عليه، ولم تُعترض أو تُمس حفاظاً على تحقيق هذا المقصد، فما كان منها على أساسٍ يقرُّه الإسلام بقي على حاله، وما كان منها فاسدًا صُحِّح(5).

وعلى هذا النحو سار الخلفاء الراشدون بعد رسول الله ﷺ، فعمر رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ حين حمى أرض إبل الصدقة، قال في حق القبائل التي كانت ترعى في ذلك الحمى: "وأيم الله إنهم لَيَرَوْنَ أني قد ظلمتهم، إنها لبلادهم فقَاتَلُوا عليها في الجاهلية، وأسلموا عليها في الإسلام، والذي نفسي بيده لولا المال الذي أحمل عليه في سبيل الله ما حَمَيْتُ عليهم من بلادهم شبرًا"(6).

ومن أجل تحقيق هذا المقصد كان الرضا أحد أهم الأسس التي راعاها الشرع في نقل الملكية، ولذا يقول سبحانه: ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ﴾ (النساء: ٢٩)، وأمر سبحانه بالوفاء بالعقود جميعاً – بما فيها

(١) انظر: مقاصد الشريعة الخاصة بالتصرفات المالية (ص: ٣٧٣).

(٢) رواه أبو داود في سننه (١٧٨/٣): كتاب الخراج والإمارة والفيء، باب في إحياء الموات، حديث رقم (٣٠٧٣)، والترمذي في سننه (٦٥٤/٣)، أبواب الأحكام عن رسول الله ﷺ، باب ما ذكر في إحياء أرض الموات، حديث رقم (١٣٧٨)، وصححه الألباني رَحِمَهُٱللَّهُ في إرواء الغليل (٣٥٣/٥).

(٣) انظر: نيل الأوطار (٣٨٤/٥).

(٤) رواه الإمام مالك في الموطأ (٧٤٦/٢)، باب القضاء في قسم الأموال، حديث رقم (٣٥)، والبيهقي في السنن الكبرى (٢٠٥/٩)، باب ما يقسم من الدور والأراضي في الجاهلية، حديث رقم (٢٨٥)، وهو حديث مرسل كما ذكر ذلك ابن عبدالبر في التمهيد (٤٨/٢).

(٥) انظر: المنتقى شرح الموطأ (٤٨/٦).

(٦) رواه البخاري في صحيحه، كتاب الجهاد، باب إذا أسلم القوم في دار الحرب ولهم مال، حديث رقم (٣٠٥٩).

العقود المتعلقة بتملك الأراضي بيعًا وشراءً وتأجيرًا ومزارعةً وغير ذلك[١] – فقال سبحانه: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ﴾ (المائدة: ١).

وثبات الأموال لا يقتصر على تخليص ملكيتها لأصحابها ودفع الخطر عنها فحسب، بل يمتد لحماية تلك الملكية من جميع أوجه الفساد المختلفة، ومن أبرزها حصول الغرر.

فقد جاء في الحديث عن أبي هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: "نهى رسول الله ﷺ عن بيع الحصاة وعن بيع الغرر"[٢].

والنهي عن بيع الغرر أصل عظيم تدخل فيه مسائل كثيرة من المعاملات المالية عمومًا والمعاملات المتعلقة بملكية الأرض وتداولها على وجه الخصوص، وهو منافٍ لمقصد ثبات الأموال، وسبب من أسباب الفساد المنهي عنه[٣].

د – العدل[٤] في الأموال:

ومعنى هذا المقصد تحصيل الأموال بالمعاوضة الصحيحة المعتبرة بين المتعاقدين، دون ظلم لأحدهما.

وهذا مقصد عظيم عام في الشريعة الإسلامية، وعليه قام أساس التشريع من أمر ونهي في الأصول والفروع[٥]، وبه أرسل الله الرسل وأنزل الكتب، فقال سبحانه: ﴿لَقَدۡ أَرۡسَلۡنَا رُسُلَنَا بِٱلۡبَيِّنَٰتِ وَأَنزَلۡنَا مَعَهُمُ ٱلۡكِتَٰبَ وَٱلۡمِيزَانَ لِيَقُومَ ٱلنَّاسُ بِٱلۡقِسۡطِۖ﴾ (الحديد: ٢٥)، وأمر به سبحانه فقال: ﴿إِنَّ ٱللَّهَ يَأۡمُرُ بِٱلۡعَدۡلِ وَٱلۡإِحۡسَٰنِ﴾ (النحل: ٩٠).

قال ابن تيمية رَحِمَهُ اللَّهُ: "فالمقصود من إرسال الرسل وإنزال الكتب أن يقوم الناس بالقسط في حقوق الله وحقوق خلقه"[٦].

والعدل شامل لحقوق الله عَزَّ وَجَلَّ وحقوق العباد، فيؤدي بالله من حقوق مالية وبدنية، ويعامل الخلق بالعدل في مختلف المعاملات من بيع وشراء وسائر صنوف المعاوضات دون بخس أو

---

(١) انظر: الجامع لأحكام القرآن للقرطبي (٣٢/٦).

(٢) رواه مسلم في صحيحه: كتاب البيوع، باب بطلان بيع الحصاة، والبيع الذي فيه غرر، حديث رقم (١٥١٣١).

(٣) انظر: مقاصد الشريعة الخاصة بالتصرفات المالية (ص: ٢٧٣، ٢٨٦).

(٤) العدل: ضد الجور، وهو: (ما تحرى به الحق من غير ميل إلى طرف من الطرفين أو الأطراف المتنازعة فيه أو المتعلقة به).
تفسير المنار (٤٧٧/٩).

(٥) انظر: مقاصد الشريعة في المعاملات المالية عند ابن تيمية (ص: ٣٦٨).

(٦) مجموع الفتاوى (٢٦٣/٢٨).

غش أو خديعة أو ظلم(١).

والحقوق التي تجري بين العباد مبنية على أصل التعادل بين الطرفين، والتكافؤ في معاوضاتهم.

وهو مستقر في جميع معاملاتهم بما فيها المعاملات المتعلقة بملكية الأراضي وتداولها والاستفادة من نتاجها.

وقد يكون العدل فيما يتعلق بالأراضي وتملكها ظاهرًا، كتسليم الثمن من المشتري واستلام الأرض من البائع.

وقد يكون العدل فيها خفيًا يحتاج إلى إمعان نظر للتأكد من تحققه، كالمخابرة(٢) بزرع بقعةٍ معينةٍ من الأرض للمالك، والمزابنة(٣) لما فيها من غرر.

والقاعدة العامة في معرفة الخفي الممنوع من المعاملات: أن عامة ما نُهي عنه في كتاب الله وسنة رسوله ﷺ يعود إلى تحقيق العدل والنهي عن الظلم(٤).

قال ابن عاشور رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "وأما العدل فيها فذلك بأن يكون حصولها بوجه غير ظالم، وذلك إما أن تحصل بعمل مكتسبها، وإما بعوض مع مالكها أو تبرع، وإما بإرث.

ومن مراعاة العدل حفظ المصالح العامة ودفع الإضرار، وذلك فيما يكون من مالٍ تتعلق به حاجة طوائف من الأمة لإقامة حياتها"(٥).

وباستخلاص مقاصد العدالة المتعلقة بملكية الأراضي من خلال قول ابن عاشور رَحِمَهُ ٱللَّهُ، يمكن تصنيف مقاصد العدالة في تملك الأراضي واستغلالها إلى ثلاثة أقسام:

١- مقصد العدالة المتعلق بالكسب والعمل:

وهو المعيار الأول في العدالة التوزيعية في الفقه المالي الإسلامي، يليه معيار الحاجة – وسيأتي الحديث عنه – .

(فبقدر ما يبذله المرء من الجهد، فإنه يستحق كفاء ما يوازيه، ويحقق له النفع المشروع

---

(١) انظر: تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان (ص: ٤٤٧).
(٢) المخابرة: هي كراء الأرض ببعض ما يخرج منها مما يزرع فيها.
انظر: المقدمات الممهدات (٢/٢٢٦)، الحاوي الكبير (٥/٢١٢)، المغني (٥/٣٠٩).
(٣) المزابنة: هي بيع التمر على رأس النخل بالتمر.
انظر: العين (٧/٣٧٤)، مقاييس اللغة (٣/٤٦).
(٤) انظر: مجموع الفتاوى (٢٨/٣٨٤، ٣٨٥، ٣٨٦).
(٥) مقاصد الشريعة الإسلامية (ص: ٤٧٧).

من جهده)[١].

ويظهر هذا المقصد في إحياء الأرض الميتة، وحديث: "مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ" واضح الدلالة في أن من بذل وزرع وسقى وحصد، كان من العدل في حقه أن يتملك الأرض التي بذل فيها وُسْعَه.

٢- مقصد العدالة المتعلق بعقود المعاوضات والتبرعات:

وتحقيق مقصد العدالة مطلب قرره الشرع في المعاملات المتعلقة بملكية الأرض، سواءُ أكانت معاوضة أم تبرعاً.

ففي المعاوضات يطالعنا في عقد كراء الأرض قوله ﷺ في الحديث: "مَنْ كَانَتْ لَهُ أَرْضٌ فَلْيَزْرَعْهَا، أَوْ فَلْيُزْرِعْهَا أَخَاهُ، وَلا يُكَارِيهَا بِثُلُثٍ وَلا بِرُبُعٍ وَلا بِطَعَامٍ مُسَمًّى"[٢]، فجاء النهي لما فيه من الغرر والجهالة، وإخلال بالعدالة المنشودة في التعاقد.

وقد نهىٰ ﷺ عن مثل هذه العقود لأن (الأصل في العقود كلها إنما هو العدل)[٣] (والمشاركة إنما تكون إذا كان لكل من الشريكين جزء شائع كالثلث والنصف، فإذا جعل لأحدهما شيء مقدّر لم يكن ذلك عدلا؛ بل كان ظلمًا.)[٤].

فكل عقد معاوضة متعلق بالاستفادة من الأرض، ويحصل به المقصود من انتفاع الطرفين دون ظلم لأي منهما فهو جائز ما دام يحقق العدل، ومتى أبطل العدل والمشاركة بطل[٥].

قال ابن القيم رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "المقصود الذي شرع الله تعالى له البيع وأحله لأجله هو أن يحصل ملك الثمن للبائع ويحصل ملك المبيع للمشتري؛ فيكون كل منهما قد حصل له مقصوده بالبيع، هذا ينتفع بالبيع وهذا بالسلعة... ولهذا يحتاط كل واحدٍ منهما فيما يصير إليه من العرض، هذا في وزن الثمن ونقده ورواجه، وهذا في سلامة السلعة من العيب وأنها تساوي الثمن الذي بذله فيها"[٦].

وهذا المقصد حاصل في عقود التبرعات المتعلقة بالأراضي.

فاعتمادًا على مقصد العدالة في عقود التبرعات، رأى بعضُ الفقهاء فسادَ العقود التي

(١) العدالة التوزيعية في النظام المالي (ص: ٣٤٣).
(٢) رواه أبو داود في سننه (٣/٢٥٩)، كتاب البيوع، باب في التشديد في ذلك، حديث رقم (٣٣٩٥)، وصححه الألباني رَحِمَهُ ٱللَّهُ في صحيح الجامع (٢/١١١٠).
(٣) إعلام الموقعين (١/٢٩٣).
(٤) انظر: مجموع الفتاوى (٢٨/٨٣ - ٨٤).
(٥) انظر: مجموع الفتاوى (٢٠/٣٥٦).
(٦) إعلام الموقعين (٣/١٧٨).

تقترن بشروط تخل به، كتخصيص البنين دون البنات بعقد الوقف[1].

ولو أوقف الواقف أرضًا، ولم يبيِّن كيف يقسم ريعها، هل هو على التساوي أو على التفاضل؟ قُسم على التساوي[2].

وقد بوَّب البخاري رَحِمَهُ ٱللَّهُ بقوله: "باب الهبة للولد، وإذا أعطى بعض ولده شيئاً لم يجز حتى يعدل بينهم ويعطي الآخرين مثله"، ثم ساق حديث النعمان بن بشير[3] رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ أن أباه أتى به إلى رسول الله ﷺ فقال: إني نحلت ابني هذا غلامًا، فقال: "أَكُلَّ ولدك نحلت مثله؟" قال: لا، قال: "فأرجعه"[4]، وفي الحديث الذي يليه رواه بلفظ: "فاتقوا الله واعدلوا بين أولادكم"[5]، وفي هذا دليل على وجوب العدل في الهبات بين الأولاد في جميع الحقوق المالية – ومنها الأراضي وصنوف العقارات – وعدم تخصيص بعضهم بعطية دون الآخرين، لِما في ذلك من زرع العداوة في نفوسهم، وقطع الود فيما بينهم[6].

٣- مقصد العدالة المتعلق بمصالح العامة:

وهنا يأتي المعيار الثاني من معايير التوزيع العادل في الفقه المالي الإسلامي، وهو معيار الحاجة، (فبقدر حاجة المرء، فإنه يُعطىٰ من الموارد دون نظرٍ إلى الخصوصيات والعوارض التي تميز فردًا عن آخر. والأصل أن تقوم بذلك الدولة بما عندها من موارد ومداخيل)[7].

وبربط هذا المعيار بمقصد العدل في حفظ المصالح العامة، مع ما تقرر في الشريعة من أحكام تربط بينهما، نجد أنها تظهر في مسألتين مهمتين من مسائل تملك الأراضي وهما:

١- الملكية العامة للأراضي:

وهي: (الملكية التي يكون صاحبها مجموع الأمة أو الجماعة منها)[8].

---

(١) انظر: فتح العلي الملك (٣٧٠/١)، تحرير الكلام (ص: ٤٠٠)، مقاصد الشريعة الخاصة بالتصرفات المالية (ص: ٣١٢).

(٢) انظر: مقاصد الشريعة الخاصة بالتصرفات المالية (ص: ٣١٢، ٣١٣).

(٣) هو: النعمان بن بشير بن سعد بن ثعلبة الخزرجي الأنصاري، أبو عبد الله، أول مولود للأنصار بعد الهجرة له ولأبويه صحبة كان رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ خطيباً مفوهاً، قتل بحمص سنة ٦٤هـ.

انظر: معرفة الصحابة (٢٦٥٨/٥)، تهذيب الكمال (٤١٦/٢٦)، سير أعلام النبلاء (٤٢٦/٤).

(٤) رواه البخاري في صحيحه: كتاب الهبة، باب الهبة للولد، وإذا أعطى بعض ولده شيئاً لم يجز حتى يعدل بينهم ويعطي الآخرين مثله، حديث رقم (٢٥٨٦).

(٥) رواه البخاري في صحيحه: كتاب الهبة، باب الإشهاد في الهبة، حديث رقم (٢٥٨٧).

(٦) انظر: سبل السلام (١٣٠/٢).

(٧) العدالة التوزيعية في النظام المالي الإسلامي (ص: ٣٤٤).

(٨) الملكيات الثلاث (٥١/١).

وهي تشمل جميع الأراضي التي يحتاجها عامة المجتمع، وتُمثّل ضرورةً تمسُّ معايشَهم وحاجاتِهم.

وينقسم هذا النوع من الأراضي إلى قسمين رئيسيين:

أ- المرافق العامة[1]: كالطرق والجسور.

ب- الثروات الطبيعية: كالماء والكلأ.

فمن كمال العدل في حق المجتمع المسلم أن يكون هذا النوع من الأراضي مشتركًا بين الناس، ولا يستأثر به الأفراد؛ حتى لا يتضرر العموم بهذا التملك.

وقد جاء في الحديث: "المسلمون شركاءُ في ثلاثٍ: في الكلأ والماءِ والنَّارِ"[2].

وعن أبيض بن حمَّال[3] رَضِيَٱللَّهُعَنۡهُ: أنه وفد إلى رسول الله ﷺ فاستقطعه الملح، فقطعه له، فلما ولّىٰ قال رجلٌ من المجلس: أتدري ما أقطعتَ له؟ الماء العِد، قال: فانتزعه منه[4].

ويدخل في ذلك الحمى المتعلق بمصلحة العامة، وقد حمى النبي ﷺ النقيع[5]، وحمى عمر رَضِيَٱللَّهُعَنۡهُ السرف[6] والربذة[7][8]، والمقصد من هذا الحمى هو تحقيق مصالح المسلمين لترعى

---

(١) المرافق العامة: تدل مادة (رفق) في اللغة: على ما ينتفع به ويستعان.
انظر: لسان العرب (١١٨/٢)، المصباح المنير (٢٣٣/١).
وهي: (الأموال ذات النفع العام التي تمنع طبيعتها أن تقع تحت التملك الفردي)، تحويل الملكية العامة إلى ملكية خاصة (ص: ١٠٨).

(٢) سبق تخريجه (ص: ٤٩).

(٣) هو: أبيض بن حمال بن مرثد ذي لحيان المأربي السبائي، صحابي روى حديثه أصحاب السنن الأربعة وابن حبان في صحيحه، كان مقدم أهل اليمن في مأرب، وكان اسمه أسود فسماه النبي ﷺ أبيض.
انظر: معرفة الصحابة (٣٣١/١)، أسد الغابة (١٦٣/١)، الإصابة في تمييز الصحابة (١٧٦/١).

(٤) رواه أبو داوود في سننه (١٤/٣)، كتاب الخراج والإمارة، باب إقطاع الأرضين، حديث رقم (٣٠٦٤)، والترمذي في سننه (٦٥٦/٣)، كتاب الأحكام، باب ما جاء في القطائع، حديث رقم (١٣٨٠)، وقال الألباني رَحِمَهُٱللَّهُ: (حسن لغيره)، التعليقات الحسان (٦٤٨/٦).

(٥) النقيع: موضع معروف بالمدينة يستنقع فيه الماء فإذا نضب نبت فيه الكلأ.
انظر: معجم البلدان (٣٠١/٥)، معجم ما استعجم من أسماء البلاد والمواضع (١٣٢٤/٤).

(٦) السرف: واد متوسط الطول من أودية مكة.
انظر: معجم البلدان (٢١٢/٣)، المعالم الأثيرة في السنة والسيرة (ص: ١٣٩).

(٧) الربذة: قرية بنجد على نحو أربعة أيام من المدينة.
انظر: المعالم الأثيرة في السنة والسيرة (ص: ١٠٤).

(٨) رواه البخاري في صحيحه: كتاب المزارعة، باب لا حمى إلا الله ولرسوله ﷺ، حديث رقم (٢٣٧٠).

فيها الخيل المعدة لسبيل الله[١].

فتقرر أن ما تعلق به حق العامة ومصالحهم، صار من العدل المحافظة عليه ومنع تملكه[٢].

٢- مراعاة مقدار حاجة الفرد في التمليك:

وهذا - كما سبق ذكره - مرتبط بالولاية العامة التي من مهامها إقامة مقصد العدل بين الناس والمحافظة على حقوقهم ومصالحهم ورعايتها.

ومن أهم الموارد التي تهم عامة المسلمين، وتتعلق بها كثير من مصالحهم: الأراضي وما ينتج عنها من منافع.

لذا كانت المحافظة عليها وصيانتها وعدم التنازع عنها متقرراً ومقصودًا؛ لتحقيق مبدأ العدل والمساواة، وكان إقطاعها خروجًا عن مبدأ اشتراك المسلمين في الموارد الطبيعية التي سخرها الله لعباده.

وعُدِل عن ها المبدأ تحقيقًا لمقصد قطعي شرعي، ألا وهو: مقصد عمارة الأرض، وتسخير ما فيها لمصلحة الإنسان، وبتعطيل هذا المقصد فإن مصير الأراضي والبلاد يصير إلى البوار والخراب[٣].

ولذا فإن الجمع بين مقصدي: العدل، وعمارة الأرض يحقق النفع لجميع أفراد المجتمع، فإن (الملك بالجنود، والجنود بالأموال، والأموال تستخرج من الأرضين، والأرضون تزكو بالعمارة، والعمارة لا تتم إلا بالعدل)[٤].

وتصرّف الإمام بالإقطاع العادل جاء ما يدل عليه في كثير من النصوص، فقد كتب عمر بن الخطاب رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ إلى عثمان بن حنيف كتابًا جاء فيه: "أما بعد: فأقطع جريرًا بن عبدا لله قدر ما يقوته، لا وَكْسَ ولا شطط"[٥].

وفي حديث بلال بن الحارث رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ لما أقطعه النبي ﷺ العقيق، ولم يستطعْ استغلاله وإعمارَه، وتحقيقَ مقاصدِ الشرع من إقطاعه؛ قام عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ بأخذه وتوزيعه بين الناس[٦].

---

(١) انظر: شرح السنة للبغوي (٢٧٣/٨).
(٢) انظر: الحاوي الكبير للماوردي (٤٧٥/٧)، الملكيات الثلاث (ص: ٥١) وما بعدها، نظم التوزيع الإسلامية (ص: ١٢، ١٣، ١٤).
(٣) انظر: نظم التوزيع الإسلامية (ص: ١٥).
(٤) نصيحة الملوك (ص: ١٨٩).
(٥) سبق تخريجه (ص: ٥٠).
(٦) سبق تخريجه (ص: ٤٤).

فدل هذا على وجوب تحقيق مقصد العدل في التصرّف بالإقطاع، فتراعىٰ حاجةُ المقطوع له دون زيادة ولا نقصان، ويُتأكّد من مقدرته على عمارة ما أُقطِع.

ثانياً: مقصد العدم:

وذلك بدرءِ الفساد الواقع أو المتوقَّع عليه.

والأصل فيه قوله سبحانه: ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ﴾ (النساء: ٢٩).

وقوله عَلَيْهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ في حجة الوداع: "فإنَّ دِمَاءَكُمْ، وأمْوَالَكُم، وَأعْرَاضَكُمْ عَلَيْكُمْ حَرَامٌ، كَحُرْمَةِ يَوْمِكُمْ هَذَا، فِي بَلَدِكُمْ هَذَا، فِي شَهْرِكُمْ هَذَا"(١).

وفي هذا الحديث: "تنويه بشأن حفظ المال وحافظه، وعظم إثم المعتدي عليه، وإذا كان ذلك حكم حفظ مال الأفراد، فحفظ مال الأمة أجلّ وأعظم"(٢).

ومن خلال النصوص المتعلقة بأحكام ملكية الأراضي والتصرفات المتعلقة بها، الواردة في سياق هذا المقصد، تظهر عدة أمور منها:

١- تحريم الاعتداء على الأرض:

فقد جاء في الحديث: "مَنْ ظَلَمَ قِيدَ شِبْرٍ مِنَ الأرض، طُوِّقَهُ مِنْ سَبْعِ أَرَضِينَ"(٣).

قال ابن دقيق العيد(٤): "في هذا الحديث دليلٌ على تحريم الغصب، و(القِيْد) بمعنى القَدْر، وقيدَّه بالشبر: للمبالغة، وبيان أن ما زاد على مثله أولى منه"(٥).

وعن ابن مسعود(٦) رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ قال: قلت: يا رسول الله أيُّ الظُّلْمِ أظْلَمُ؟ قال: "ذِرَاعٌ مِنَ

---

(١) رواه البخاري في صحيحه، كتاب الحج، باب الخطبة أيام منى، حديث رقم (١٧٣٩)، ومسلم في صحيحه، كتاب الحج، باب حجة النبي ﷺ، حديث رقم (١٢١٨).

(٢) مقاصد الشريعة الإسلامية (ص: ٤٧٣).

(٣) سبق تخريجه (ص: ٤٧).

(٤) هو: محمد بن علي ابن وهب بن مطيع القشيري المنفلوطي المصري المالكي الشافعي، تقي الدين أبو الفتح المشهور بابن دقيق العيد،، أحد الأعلام وقاضي القضاة؛ ولد سنة ٦٢٥هـ بناحية ينبع، كان إماماً فقيهاً مدققاً أصولياً، له العديد من المصنفات منها: "الإلمام" "وعلوم الحديث" و"شرح عمدة الأحكام"، وتوفي يوم الجمعة سنة ٧٠٢هـ.

انظر: فوات الوفيات (٤٤٢/٣)، طبقات الشافعية الكبرى للسبكي (٢٠٧/٩).

(٥) إحكام الأحكام شرح عمدة الأحكام (١٥٩/٢).

(٦) هو: عبد الله بن مسعود بن غافل ابن حبيب بن شمخ ابن فار، أبو عبد الرحمن الهذلي، =

الأرض يَنْتَقِصُهَا الْمَرْءُ الْمُسْلِمُ مِنْ حَقِّ أَخِيهِ، فَلَيْسَ حَصَاةٌ مِنَ الأرض يَأْخُذُهَا أَحَدٌ إلا طُوِّقَهَا يَوْمَ الْقِيَامَةِ إِلَى قَعْرِ الأرض، وَلا يَعْلَمُ قَعْرَهَا إلا اللهُ عَزَّوَجَلَّ الَّذِي خَلَقَهَا"(١).

فمثل هذه النصوص وما اشتملت عليه من الزواجر كفيلة بردع من أراد الفساد.

٢- إبعاد الضرر عن الأراضي:

فالضرر ثابت الحرمة في الشريعة، ومتى وقع حصلت الحرمة، ورفع الضرر ودفعه مما يعلل به أهل العلم في كثير من الأحكام(٢)، انطلاقًا من إقرار الأصل العام في قوله ﷺ: "لا ضرر ولا ضرار"(٣) وما أدرج تحت هذا الأصل من جملة القواعد التي تبين كيفية دفعه ورفعه(٤)، ويشمل ذلك كافة الإضرار التي يمكن أن تنتج عن ملكية الأرض من معاملات أو استعمال وخلافه، ومن ذلك ما يلي:

أ- حسم مادة الضرر في ملكية الأراضي في المعاوضات والتبرعات:

كالإضرار بالشريك في الأرض بالبيع، فإذا "كان لاثنين أرض مناصفة، فعين أحدهما قطعة محفوفة بجميعها، وباعها من غير إذن شريكه فلا يصح في شيءٍ منها... لأنه يلزم على صحته في نصيبه منها، الضرر العظيم للشريك بمرور المشتري في حصته إلى أن يصل إلى المبيع"(٥).

ولذلك شرعت الشفعة(٦) لدفع الضرر عن الشريك(٧).

جاء في الحديث أن النبي ﷺ قال: "الشُّفْعَةُ فِي كُلِّ شِرْكٍ، فِي أَرْضٍ، أَوْ رَبْعٍ، أَوْ

كان إسلامه قديما في أول الإسلام، وهاجر الهجرتين جميعا إلى الحبشة، وإلى المدينة، وصلى إلى القبلتين، وشهد بيعة الرضوان، وسائر المشاهد مع رسول الله ﷺ، وشهد له رسول الله ﷺ بالجنة، توفي بالمدينة ودفن بالبقيع سنة ٣٢ هـ.
انظر: الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٣/٩٨٧)، أسد الغابة في معرفة الصحابة (٣/٣٨١)

(١) رواه أحمد في مسنده (٦/٣١٥)، حديث رقم (٣٧٧٣)، وضعفه الألباني في سلسلة الأحاديث الضعيفة (١٤/٥٨٨).

(٢) انظر: مقاصد الشريعة الخاصة بالتصرفات المالية (ص: ١١٢).

(٣) سبق تخريجه (ص: ٣٥).

(٤) انظر: مقاصد الشريعة الخاصة بالتصرفات المالية (ص: ١٠٩).

(٥) نهاية المحتاج (٣/٤٨٠).

(٦) الشفعة: في اللغة: بمعنى الزيادة.
وهي استحقاق الشريك انتزاع حصة شريكه المنتقلة عنه من يد من انتقلت إليه.
انظر: لسان العرب (٨/١٨٤)، المغني (٥/٢٢٩).

(٧) ذكر ذلك التعليل غير واحد من أهل العلم، انظر: الإتقان والإحكام في شرح تحفة الحكام، ودرر الحكام في شرح مجلة الأحكام (٢/٤٦٧).

حَائِطٍ"[١]، وهذا من محاسن الشريعة ومراعاتها لمصالح العباد، فقد اقتضت دفع الضرر ما أمكن.

ولما كانت الشراكة بين الناس مفضية إلى حصول الضرر في الغالب، شرع الله سبحانه رفع هذا الضرر إما بالقسمة أو بالشفعة[٢].

وكذلك في الترخيص ببيع العرايا[٣] على خلاف الأصل في منع بيع المزابنة (بيع الثمر في رؤوس النخل بالتمر) وقد عُلل ذلك (بنفي الضرر الداخل على المُعري ببقاء يد المعرَى على عريته، وذلك أن الناس كانوا يتواسون فيما بينهم فيطعم من له نخل لمن لا نخل له... فكان يشق على المعري دخول المعرى عليه لجمع عريته والقيام عليها)[٤].

وفي التبرعات المتعلقة بالأراضي إذا حصل منها الضرر فيجب رفعه.

فالوقف – على سبيل المثال – إذا انقطعت منفعته وجب تغييره.

قال الونشريسي[٥]: "تغيير الحبس على ثلاثة أوجه: واجب، وممنوع، ومختلف فيه، فالواجب ما في بقائه ضرر"[٦].

ب- منع الإضرار بأراضي الغير:

(إن كل شيء منع منه الإنسان لحق نفسه فهو ممنوع في حق غيره، ومن ثم فإن المرء لما كان ممنوعاً من إلحاق الضرر بماله كيفما كانت طبيعته، فهو ممنوع من ذلك في حق أموال غيره)[٧].

وهذا المنع يشمل جميع أنواع الأراضي، سواءً كانت ملكية عامة أو خاصة.

ولعل أبرز صور الإضرار بأراضي الغير – التي تنافي مقاصد الشريعة – تظهر في صورتين رئيسيتين هما: غصب الأراضي، وإتلافها.

---

(١) رواه مسلم في صحيحه: كتاب المساقاة، باب الشفعة، حديث رقم (١٦٠٨).

(٢) انظر: إعلام الموقعين (٩٢/٢).

(٣) العرايا: جمع عرية، وهي النخلة يعريها صاحبها رجلا محتاجاً، والإعراء: أن يجعل له ثمرة عامها. انظر: تهذيب اللغة (٩٨/٣)، مجمل اللغة (٦٦٤/١).

(٤) المقدمات الممهدات لابن رشد الجدّ (٥٢٩/٢).

(٥) هو: أحمد بن يحيى بن محمد بن عبد الواحد بن علي الونشريسي، أبو العباس، فقيه مالكي له العديد من المؤلفات منها: المعيار المعرب، والمنهج الفائق، والقواعد في فقه المالكية،
انظر: الأعلام (٢٦٩/١)، معجم المؤلفين (٢١٥/٢).

(٦) المعيار المعرب (١٦/٧).

(٧) مقاصد الشريعة الخاصة بالتصرفات المالية (ص: ١١٦).

وبيان ذلك على النحو التالي:

أولاً: الغصب[1]: وهو ثابت الحرمة لقوله تعالى: ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ ﴾ (النساء: ٢٩) ويعد من الكبائر لما فيه من التعدي والعدوان، ومجمع على تحريمه[2].

وقد جاء التحذير من غصب الأراضي بأشد ألفاظ الوعيد، فقال عَلَيۡهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ: "مَنْ غَصَبَ رَجُلا أَرْضًا ظُلْمًا لَقِيَ اللهَ وَهُوَ عَلَيْهِ غَضْبَانُ"[3]. وقال ﷺ: "أَعْظَمُ الْغُلُولِ عِنْدَ اللهِ عَزَّوَجَلَّ، ذِرَاعٌ مِنَ الأرض، فَإِذا اقْتَطَعَهُ، طُوِّقَهُ مِنْ سَبْعِ أَرَضِينَ إِلى يَوْمِ الْقِيَامَةِ"[4]، وهذا الوعيد الشديد لمن اقتطع شبرًا أو ذراعًا – وهي مساحة قليلة – فيفهم من هذا أن اغتصاب ما هو أوسع في المساحة أشد في الوعيد وأشد في الظلم، ونبه بالقليل والأدنى على الكثير والأعلى[5].

وتتنوع طرق الغصب للأراضي وتختلف، ويمكن تصنيفها تحت طريقين رئيسيين وهما:

١- غصب الأراضي بالقوة.

٢- غصب الأراضي بالحيلة.

١- فأما غصب الأراضي بالقوة:

والغالب وقوع هذا النوع من الاعتداء من ذوي النفوذ والقوة على الضعيف العاجز عن رد هذا الغصب.

سواءٌ أباشر هذا الغصبَ الغاصبُ ذاتُه، أو من يمثله كالأعوان، أو الوكلاء ونحوهم، وسواءٌ كان بسبيل الإكراه ومباشرة الغصب باليد، أو بالتهديد والتخويف.

ولا يشترط أن يكون الغاصب يحمل نيةً سيئةً في فعله، فقد يغتصب أرضًا يعتقد أنها ملكه، أو أنها مستحقة له، وهي على خلاف ذلك.

---

(١) الغصب هو: (استيلاء غير حربيٍّ على حق غيره قهرًا بغير حق)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (١٢٢/٦).

(٢) انظر: المغني (١٧٧/٥).

(٣) رواه الطبراني في المعجم الكبير (١٨/٢٢)، وصححه الألباني رَحِمَهُ ٱللَّهُ في سلسلة الأحاديث الصحيحة، وقال: (رجاله ثقات على شرط مسلم) (١٩٥/٧).

(٤) رواه الإمام أحمد في مسنده (٣٣٤/٢٩)، وحسنه الهيثمي في مجمع الزوائد (١٧٥/٤)، والألباني رَحِمَهُ ٱللَّهُ في صحيح الترغيب والترهيب (١٧٥٨/٢).

(٥) انظر: المهذب في علم أصول الفقه (١٧٥٨/٤).

ومهما كان اعتقاد الغاصب فإن هذا لا يغير من حقيقة وقوع الضرر على الآخرين، ويوقعه في دائرة الفساد في الأرض التي نهى الله عنها بقوله سبحانه: ﴿وَلَا تَعْثَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ﴾ (البقرة: ٦٠).

٢- وأما غصب الأرض بالحيلة:

وهو الغالب، والأكثر وقوعاً، لتعدد طرقه وتنوعه وتجدده، وسهولة حصوله في أحيان كثيرة، ولا يحتاج إلى نفوذ وقوة للقيام به.

ومما يزيد خطورة هذا النوع من الغصب: هو إمكانية حصوله تحت ذريعة تأويل شرعي أو تفسير نظامي باطل، أو اختراق ثغرة إجرائية في الأنظمة المحددة والمنظمة لتملك الأراضي.

ولا فرق بين قليلة وكثيرة، فقد يكون بضعة أمتار، وقد يصل إلى آلاف الأمتار من الأراضي.

وهذا إجرام يلزم منعه لما يترتب عليه من ضرر كبير على الفرد والمجتمع.

فمن جهة الأفراد فإنه يؤدي إلى أذيتهم في أراضيهم وسلبها منهم، وقد يؤدي مع كثرة تكراره إلى فقد كثير من المتعاملين بالوثائق الشرعية والإجراءات النظامية الثقة في تلك الوثائق والإجراءات.

ومن جهة المجتمع: فإن آثاره السلبية أكثر من أن تحصى في هذا المقام، ويكفي الإشارة إلى تعطل إنشاء المشاريع التنموية التي تعود بالنفع على المجتمع، والتضييق على مصالح العامة، من الاستيلاء على مساحات شاسعة من الأراضي حتى أصبح من الصعوبة بمكان إيجاد أراضٍ للإسكان، ووضع اليد على الحدائق العامة والطرقات الأمر الذي له بالغالأثر في إلحاق الضرر بعموم المجتمع.

ويأخذ طريق غصب الأراضي بالتحايل أوجه عدة منها ما يلي:

١- إنشاء ملكيات للأراضي بطرق مخالفة لشرع الله عَزَّوَجَلَّ، ومخالفة للأنظمة التي اعتمدها ولي الأمر، وذلك بالتجاوز عن بعض الضوابط الشرعية والنظامية.

وبالتالي استخراج وثائق تملك يشوبها الضعف والمخالفة، يتبعها إضرار بحقوق الناس وملكياتهم، وكثرة القضايا والخصومات بين المتعاملين، كتمليك أراضٍ مشغولة بملكية صحيحة سابقة، أو إثبات إحياء لأرض غير مستوفية لضوابط الإحياء الشرعية والنظامية، أو تمليك مرافق عامة تتعلق بها مصلحة المجتمع.

ومن طرق الاحتيال التابعة لهذه الفئة، اغتصاب الأرض عن طريق الاحتيال بمدخل

التعديل على وثيقة التملك، فيزداد فيها في المساحة أو الأطوال، وقد يعدل وصف موقع الأرض في صك الملكية، فيتغير وصف الأرض في الطبيعة تبعاً لذلك التعديل، إلى غير تلك الأساليب المفضية إلى غصب الأراضي بطريق التلاعب في ثوابت الشرع ومنطوق النظام.

وأفحش أنواع الغصب: ما يتم بطريق تزوير المحررات الرسمية لتملك الأراضي دون وجه حق.

وذلك بتزوير خطابات إنشاء الملكية، كتزوير خطابات الجهات ذات العلاقة بمنح الأراضي، أو تعديل مساحة وأطوال الملكية بالزيادة فيها، أو بتزوير ذات الصكوك[1] أو الوكالات الشرعية، واستخدام تلك المحررات.

فيحصل بهذا التزوير عدة جرائم، تبدأ من التزوير واستعمال المحررات الرسمية المزورة، ثم الإضرار بالجهات الحكومية بتمرير هذا التزوير من خلالها، ثم الإضرار بمصالح البلاد إذا كانت الأراضي ملكاً للدولة، والإضرار بالعباد وإن كانت الأرض ملكًا للأفراد.

وما يتبع ذلك التزوير من تحقيقات وجهود ووقت وإشغال للسلطات.

٢- الاستيلاء على الأراضي بدعوى الإحياء بموجب مبايعات ووثائق عادية غير صحيحة، أو باستخدام شهود الزور لإثبات الإحياء.

٣- استغلال غياب ملاك الأراضي، أو وفاة المالك وعدم اطلاع ورثته على ملكية مورثهم لتملك الأراضي، فيأتي الغاصب ويحتل تلك الأراضي ويستغلها بالتأجير ونحوه.

٤- إقامة دعاوى صورية لا أساس لها من الصحة، وذلك بإنشاء خصومة على أرض معينة، ويستخدم في إقامة تلك الدعوى أوراق ومبايعات ورسومات هندسية غير صحيحة، ليتمكنوا من استصدار حكم شرعي بصحة عقد البيع، وبالتالي استخدام ذلك الحكم في الترويج لبيع هذه الأرض، على الرغم بأن التعليمات تنص على أن مثل ذلك الحكم (لا يكفي لإثبات التملك، ولا يقوم مقام حجة الاستحكام، ولا يستند عليه في أي إفراغ)[2].

---

(١) الصكوك: جمع صك، وهو: الوثيقة المستكملة لإجراءاتها الشرعية والنظامية المتضمنة لمحتوى ما تم ضبطه لدى القاضي أو كاتب العدل.

انظر: لائحة اختصاص كتاب العدل، الصادرة بتعميم وزارة العدل رقم١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ

(٢) التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٧٦/ت في ١٣٩٥/٤/١٥هـ

وانظر: الحماية الجنائية للعقارات في الفقه والنظام (ص:١٠٧) وما بعدها، التعدي على أراضي البلديات (ص: ٤٧) وما بعدها.

ب - إتلاف[1] الأراضي:

وهو اعتداء وضرر محرم، دلت عليه عموم الأدلة في تحريم الإتلاف في الأراضي وفي غيرها، لما فيه من الإضرار المخالف لمقصد الشرع المطهر، ومن الأدلة على تحريمه قوله سبحانه: ﴿وَلَا تَعْتَدُوٓاْ ۚ إِنَّ ٱللَّهَ لَا يُحِبُّ ٱلْمُعْتَدِينَ﴾ (البقرة: ١٩٠)، ولا شك أن إتلافَ أراضي المسلمين وإفسادَها داخلٌ في عموم هذه الآية[2].

ويتصور حصول الإتلاف على المنافع الناتجة عن تملك الأرض، كإتلاف منفعة السكن بالهدم، أو إتلاف المزارع والمحاصيل الزراعية بإغراقها، ويمكن أن يقع على عين الأرض كإحداث فجوة في الأرض، أو رمي النُّفاياتِ بها.

ومرتكب هذا الإتلاف مُضرٌ بأراضي الناس وأملاكهم، ولذا فإنه ملزمٌ بالضمان[3] والأصل في ذلك حديث: "أَنَّ عَلَى أَهْلِ الْحَوَائِطِ حِفْظَهَا بِالنَّهَارِ. وَأَنَّ مَا أَفْسَدَتِ الْمَوَاشِي بِاللَّيْلِ، ضَامِنٌ عَلَى أَهْلِهَا"[4].

وهذا بإجماع أهل العلم، قال ابن قدامه: "فمن غصب شيئًا لزمه رده، ما كان باقيًا بغير خلاف نعلمه، لقول النبي ﷺ: "عَلَى الْيَدِ مَا أَخَذَتْ حَتَّى تُؤَدِّيَهُ"[5]، ولأن حق المغصوب منه متعلق بعين ماله وماليته، ولا يتحقق ذلك إلا برده، فإن تلف في يده لزمه بدله، لقول الله تعالى: ﴿فَمَنِ ٱعْتَدَىٰ عَلَيْكُمْ فَٱعْتَدُواْ عَلَيْهِ بِمِثْلِ مَا ٱعْتَدَىٰ عَلَيْكُمْ ۚ﴾ (البقرة: ١٩٤)، وفي إلزام الغاصب أو المتلِف للأراضي بالضمان محافظة عليها من الاعتداء والإتلاف. لأن الغاصب أو المعتدي بالإتلاف إذا علم أنه سيلزم بالضمان كان ذلك مدعاةً لإيقافه عن الإضرار بملكيات الناس ومصالحهم.

ويلحظ من خلال ما ذكر ظهور مقصد الشارع من الحفاظ على الممتلكات وحسم كل ما من شأنه إلحاق الضرر بالأراضي، واحترام هذه الملكية، ومنع وضع اليد عليها إلا بالسبل الصحيحة التي جاءت بها الشريعة.

---

(١) الإتلاف: في اللغة: العطب والهلاك في كل شيء.
واصطلاحاً: إخراج الشيء من أن يكون منتفعاً به منفعة مطلوبة منه عادة.
انظر: العين ٨/١٢٠، تهذيب اللغة (١٤/٢٠٢)، بدائع الصنائع (٧/١٦٤).

(٢) انظر: الحماية الجنائية للعقارات في الفقه والنظام (ص: ١٢٢)، وما بعدها.

(٣) سبق تخريجه (ص:).

(٤) سبق تخريجه (ص: ٦١).

(٥) رواه الإمام أحمد في مسنده (٣٣/٢٧٧)، وأبو داود في سننه (٣/٢٩٦)، كتاب: البيوع، باب تضمين العور، حديث رقم (٣٥٦١)، والترمذي (٣/٥٥٨)، كتاب البيوع، باب ما جاء في أن العارية مؤداة، حديث رقم (١٢٦٦)، وقال: (هذا حديث حسن)، والنسائي في السنن الكبرى (٥/٣٣٣)، كتاب العارية باب المنيحة حديث رقم (٥٧٥١)، وابن ماجه في سننه (٢/٨٠٢)، كتاب الصدقات، باب العارية، حديث رقم (٢٤٠٠)، والحاكم في المستدرك (٢/٥٥)، وقال: (هذا حديث صحيح الإسناد على شرط البخاري ولم يخرجاه).

- **المسألة الثالثة: تدخل ولي الأمر في تجديد ضوابط تملك الأراضي:**

من فضل الله ونعمته على هذه الأمة أن وضع لها – سبحانه – شريعة بينة واضحة شاملة لأمور الدين والدنيا، اشتملت على إيضاح الحلال والحث عليه، وبيان الحرام والنهي عنه.

فهو سبحانه المشرِّع للأحكام، ولا يملك أحد سواه تحليل الحلال ولا تحريم الحرام، فهو المتصرف سبحانه: ﴿إِنَّ ٱللَّهَ يَحۡكُمُ مَا يُرِيدُ﴾ (المائدة: ١).

وكل ما يتعلق بشؤون العباد في المعاملات والعبادات – ومنها الأحكام المتعلقة بملكية الأراضي – مرده إلى شرع الله تعالى وحده دون سواه.

ومع التسليم بهذه المقدمة، إلا أن المتأمل في أنظمة تملك الأراضي في يومنا هذا يجد العديد من القيود والضوابط والأنظمة المحددة لمعالم التملك والتصرف في الأراضي، حتى بلغت الأنظمة في المملكة العربية السعودية المتعلقة بملكية الأراضي – بصورة مباشرة أو غير مباشرة – ما يزيد على عشرة أنظمة، ولم يُكتفى بما ورد في نصوص الوحيين.

وهذه الأنظمة التي اعتمدها ولي الأمر تمس ملكية الأراضي وتنظمها من مختلف جوانبها.

وتشمل على سبيل المثال: إحياء الأراضي، ومنحها، وانتزاع ملكيتها، والتعويض عنها، والتعديلات الطارئة على حدود ملكية الأرض، ومساحتها وأطوالها، كما تشمل ضوابط تملك غير السعوديين من مختلف الجنسيات، وغير ذلك من الأنظمة.

وأنشأت الدولة في سبيل ذلك جهاتٍ مختلفةً ذات علاقة بتوثيق تملك الأراضي، ونقل ملكيتها، وتوثيق جميع ما يطرأ على التملك من إجراءات.

ويأخذ التدخل في أحكام تملك الأراضي من قبل ولي الأمر صورًا عدة، تتنوع ما بين: أوامر ومراسيم وتوجيهات وتعاميم(١)،تصدر بشكل دوري مستمر.

---

(١) من المهم معرفة معنى هذه المصطلحات، وبيان معانيها فيما يلي:

أ- **الأمر الملكي:** هو أداة تأخذ شكلاً محدداً مكتوباً تعبر عن إرادة الملك وحده من غير أن يسبقها قرار من أي سلطة أخرى.

ب- **المرسوم الملكي:** هو أداة تنظيمية تأخذ شكلاً محدداً ومكتوباً وتصدر عنه بوصفه رئيساً للدولة ومرجعاً لجميع السلطات.

ويختلف عن الأمر الملكي في أن الأمر يعبر عن إرادة الملك المجردة بينما المرسوم يصدر بعد أن يتبعه قرار السلطة التنفيذية –مجلس الشورى أو مجلس الوزراء – ويكون بمثابة المصادقة على الأنظمة.

ج – **التوجيه الملكي:** تعبر عن إرادة الملك بصفته رئيساً للدولة، وليس له صيغة معينة أو شكل محدد، ولا يشترط أن يكون مكتوباً يحمل توقيع الملك، وكثيراً ما يبلغ بخطاب يصدر من الديوان الملكي أو ديوان رئاسة مجلس الوزراء، وقد يكون شفوياً في مناسبة عامة أو لمسؤول معين فيما يدخل ضمن اختصاصه.

=

فإذا علمنا أن التشريع لجميع الأحكام لله وحده دون سواه، فكيف يُخرَّج هذا التدخل من قبل ولي الأمر في الإلزام والتقييد بشتى الأحكام الإجرائية والتنظيمية المتعلقة بتملك الأراضي؟

إن تحقيق الحديث عن هذه المسألة يقتضي إقرار مقدماتٍ من شأنها إزالة اللبس عند تقرير الحكم، ولِتكون قواعد تُستحضر ويُرجع إليها في تقرير المسألة.

المقدمة الأولى: أن الشريعة الإسلامية هي مصدر التشريع:

فلا يجوز إثبات حلالٍ أو حرامٍ في جميع الأحكام إلا بنصٍ شرعي، فهي مصدر التشريع، وهي شريعة كاملة ارتضاها رب العزة سبحانه لتنظيم معاش العباد ومعادهم، يقول سبحانه: ﴿ٱلۡيَوۡمَ أَكۡمَلۡتُ لَكُمۡ دِينَكُمۡ وَأَتۡمَمۡتُ عَلَيۡكُمۡ نِعۡمَتِي وَرَضِيتُ لَكُمُ ٱلۡإِسۡلَٰمَ دِينٗاۚ﴾ (المائدة: ٣).

فجميع الأحكام التي يحتاج لها العبد مردها إلى حكمه سبحانه دون سواه بالإتفاق[١].

قال ابن تيمية رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "وأصل الدين: أنه لا واجب إلا ما أوجبه الله ورسوله، ولا حرام إلا ما حرمه الله ورسوله، ولا مكروه إلا ما كرهه الله ورسوله، ولا حلال إلا ما أحله الله ورسوله، ولا مستحب إلا ما أحبه الله ورسوله، فالحلال ما حلله الله ورسوله والحرام ما حرمه الله ورسوله، والدين ما شرعه الله ورسوله"[٢].

فأي نظام لابد أن يكون مستنده صادرًا من رب العباد سُبۡحَانَهُۥ وَتَعَالَىٰ، وهو سبحانه الذي له الحق في إصدار الأحكام والتشريعات، وهو سبحانه الذي يعاقب من خالف فيها حكمه، ولا يملك أحدٌ من البشر إصدار أي نظام يخالف أحكامه وشريعته[٣]﴿أَمۡ لَهُمۡ شُرَكَٰٓؤُاْ شَرَعُواْ لَهُم مِّنَ ٱلدِّينِ مَا لَمۡ يَأۡذَنۢ بِهِ ٱللَّهُۚ﴾ (الشورى: ٢١).

قال الشاطبي رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "وأما تحريم الحلال وتحليل الحرام وما أشبهه فمن حق الله تعالى، لأنه تشريع مبتدأ، وإنشاء كلية شرعية ألزمها العباد، فليس لهم فيها تحكم"[٥].

د – **الأمر السامي:** هو قرار مكتوب يصدر عن رئيس مجلس الوزراء أو أحد نائبيه، ولا يتخذ صيغة محددة، وإن كان التطبيق الفعلي قد رسم له شكلاً يتمتع بملامح مميزة له.

انظر: السلطة التنظيمية في المملكة العربية السعودية، (ص: ٣٥٥، ٣٦٢، ٣٧٦، ٣٧٧)

هـ – **التعميم:** لغة ضد التخصيص، وتسمى: (المنشورات)، وهي: عبارة عن أوامر تصدر من الرؤساء الإداريين متضمنة تفسير الأنظمة واللوائح القائمة وضوابط تطبيقها، ويشترط فيها ألا تحتوي على قواعد مخالفة لأصل النظام.

انظر: القاموس المحيط (٦١٧)، القرارات الإدارية وتطبيقاتها في المملكة العربية السعودية (ص: ٦٩).

(١) إرشاد الفحول (ص: ٢٨).

(٢) مجموع الفتاوى (٢٩/٣٤٥).

(٣) انظر: الشريعة الإلهية (ص: ١٨).

(٤) انظر: الشريعة الإلهية (ص: ١٨).

(٥) الموافقات (٣/١٠٣).

المقدمة الثانية: وجوب السمع والطاعة لولي الأمر:

وهذه المقدمة من مقتضى المقدمة الأولى، فإنه قد ثبت عن طريق الشرع وجوب السمع والطاعة لولي الأمر، والأدلة أكثر من أن تحصى في هذا المقام.

ومن ذلك قول الحق سُبْحَانَهُ وَتَعَالَىٰ: ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَطِيعُواْ ٱللَّهَ وَأَطِيعُواْ ٱلرَّسُولَ وَأُوْلِي ٱلۡأَمۡرِ مِنكُمۡۖ فَإِن تَنَٰزَعۡتُمۡ فِي شَيۡءٖ فَرُدُّوهُ إِلَى ٱللَّهِ وَٱلرَّسُولِ إِن كُنتُمۡ تُؤۡمِنُونَ بِٱللَّهِ وَٱلۡيَوۡمِ ٱلۡأٓخِرِۚ ذَٰلِكَ خَيۡرٞ وَأَحۡسَنُ تَأۡوِيلًا ﴾ (النساء: ٥٩﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَطِيعُواْ ٱللَّهَ وَأَطِيعُواْ ٱلرَّسُولَ وَأُوْلِي ٱلۡأَمۡرِ مِنكُمۡۖ فَإِن تَنَٰزَعۡتُمۡ فِي شَيۡءٖ فَرُدُّوهُ إِلَى ٱللَّهِ وَٱلرَّسُولِ إِن كُنتُمۡ تُؤۡمِنُونَ بِٱللَّهِ وَٱلۡيَوۡمِ ٱلۡأٓخِرِۚ ذَٰلِكَ خَيۡرٞ وَأَحۡسَنُ تَأۡوِيلًا ﴾).

وجاءت نصوص السنة مطبقة على وجوب السمع والطاعة لولي الأمر، فعن عبادة بن الصامت[(١)] رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ قال: دَعَانَا النَّبِيُّ ﷺ فَبَايَعْنَاهُ، فكان فِيمَا أَخَذَ عَلَيْنَا: "أَنْ بَايَعَنَا عَلَى السَّمْعِ وَالطَّاعَةِ، فِي مَنْشَطِنَا وَمَكْرَهِنَا، وَعُسْرِنَا وَيُسْرِنَا وَأَثَرَةً عَلَيْنَا، وَأَنْ لا نُنَازِعَ الأمر أَهْلَهُ، إلا أَنْ تَرَوْا كُفْرًا بَوَاحًا، عِنْدَكُمْ مِنَ اللَّهِ فِيهِ بُرْهَانٌ"[(٢)].

(ومعنى الحديث: لا تنازعوا ولاة الأمور في ولايتهم ولا تعترضوا عليهم إلا أن تروا منهم منكرًا محققًا تعلمونه من قواعد الإسلام، فإذا رأيتم ذلك فأنكروه عليهم وقولوا بالحق حيثما كنتم وأما الخروج عليهم وقتالهم فحرام بإجماع المسلمين وإن كانوا فسقة ظالمين...)[(٣)].

وجاء في الحديث قوله عَلَيْهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ: "السَّمْعُ وَالطَّاعَةُ عَلَى المَرْءِ المُسْلِمِ فِيمَا أَحَبَّ وَكَرِهَ، مَا لَمْ يُؤْمَرْ بِمَعْصِيَةٍ، فَإِذَا أُمِرَ بِمَعْصِيَةٍ فَلا سَمْعَ وَلا طَاعَةَ"[(٤)].

وفي هذا دلالة على: "أن الإمام إذا أمر بمندوب أو مباح وَجَبَ... وطاعته واجب على كل مسلم سواءٌ أمره بما يوافق طبعه أو لم يوافقه، بشرط أن لا يأمره بمعصية، فإن أمره بها فلا

(١) هو: عبادة بن الصامت بن قيس بن فهر الخزرجي الأنصاري، يكنى أبا الوليد شهد بيعتي العقبة وجميع المشاهد مع النبي ﷺ، استعمله النبي عَلَيْهِ ٱلسَّلَامُ على بعض الصدقات، وكان يعلم الناس القرآن، وجهه عمر إلى الشام قاضياً ومعلماً، روى الكثير من أحاديث النبي ﷺ، توفي سنة (٣٤هـ).

انظر: الطبقات الكبرى (٤١٣/٣)، معرفة الصحابة (١٩١٩/٤)، الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٨٠٨/٢).

(٢) رواه البخاري في صحيحه كتاب الفتن، باب قول النبي ﷺ (سترون بعدي أموراً تنكرونها)، حديث رقم (٧٠٥٥ و ٧٠٥٦)، ومسلم في صحيحه، كتاب الإمارة، باب وجوب طاعة الأمراء في غير معصية، حديث رقم (٧٠٥٦).

(٣) المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج (٢٢٩/١٢).

(٤) رواه البخاري في صحيحه، كتاب الأحكام، باب السمع والطاعة للإمام ما لم تكن معصية، حديث رقم (٧١٤٤)، ومسلم في صحيحه كتاب الإمارة، باب وجوب طاعة الأمراء في غير معصية وتحريمها في المعصية، حديث رقم (١٨٣٩).

تجوز طاعته، ولكن لا يجوز له محاربة الإمام"[١].

وامتثال أوامر ولي الأمر في المباحات واجب، وقد نص على ذلك غير واحد من السلف، وأوضحوا أن هذا داخل في المعروف الذي أمر الله به الرعية، وأوجبه عليهم تجاه ولاة أمرهم.

(بل قد نصوا على أنه لا يبعد أن تكون الطاعة في الأمور المباحة التي ليست من الشريعة هي المرادة بالأمر بطاعتهم؛ لأنه لو كان المراد: طاعتهم في الأمور التي شرعها الله تعالى ورسوله، لكان ذلك داخلا تحت طاعة الله ورسوله ﷺ...)[٢].

قال صديق حسن خان[٣]: "ولا يبعد أيضًا أن تكون الطاعة لهم في الأمور الشرعية في مثل الواجبات المخيرة، وواجبات الكفاية، فإذا أمروا بواجب من الواجبات المخيرة أو ألزموا بعض الأشخاص الدخولَ في واجبات الكفاية لزم ذلك، فهذا أمر شرعي وجب فيه الطاعة"[٤].

قال ابن عبدالبر رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "فواجب طاعته في كل ما يأمر به من الصلاح أو من المباح"[٥].

وقد أجمع العلماء على وجوب طاعة الإمام في غير معصية[٦]، ويدخل في ذلك تصرف ولي الأمر في المباحات وتقييدها، لأنه لا معصية فيها[٧].

---

(١) تحفة الأحوذي بشرح جامع الترمذي (٢٩٨/٥).

(٢) ضوابط معاملة الحاكم عند أهل السنة والجماعة وأثرها على الأمة (١٩٠/١).

(٣) هو: محمد صديق خان بن حسن بن علي بن لطف الله الحسيني البخاري القنوجي، أبو الطيب، ولد ونشأ في قنوج بالهند، له أكثر من ستين مصنفاً بالعربية والهندية والفارسية، مفسر وفقيه ومحدث، من مصنفاته: عون الباري، فتح البيان في مقاصد القرآن، حصول المأمول في علم الأصول، توفي سنة ١٣٠٧هـ.

انظر: الأعلام (١٦٧/٦).

(٤) إكليل الكرامة (ص: ٧٤)، بواسطة: ضوابط معاملة الحاكم عند أهل السنة والجماعة وأثرها على الأمة (١٨٢/١ - ١٨٣).

(٥) التمهيد (٢٧٩/٢٣).

(٦) حكى الإجماع على ذلك الإمام النووي رَحِمَهُ ٱللَّهُ وقال: "أجمع العلماء على وجوبها -أي الطاعة - في غير معصية وعلى تحريمها في المعصية، نقل الإجماع على هذا القاضي بن عياض وآخرون" المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج (٢٢٢/١٢).

ورغم حكاية الإجماع على ذلك إلا أن هناك خلاف ذكره الألوسي رَحِمَهُ ٱللَّهُ وقسم القول في المسألة إلى ثلاثة أقوال: الأول: بعدم الجواز لأنه تحريم لما أحل الله، والثاني: تجب ما لم يأمر بمعصية، والثالث: إذا لم يكن فيه مصلحة عامة لا يجب امتثاله إلا ظاهراً وإذا كان فيه مصلحة وجب امتثاله ظاهراً وباطناً.

انظر: روح المعاني (٦٤/٣، ٦٥)، وسيأتي بيان أدلة جواز تقييد المباح لاحقاً.

(٧) انظر: ضوابط صلاحيات تصرف الإمام في الإلزام بالإباحة (ص: ٣٤٦).

وقد بين القلعي[1] رَحِمَهُ ٱللَّهُ ثمرة الطاعة لولي الأمر في المباحات بقوله: (... وامتثال أوامرهم في المباح والانقياد لأحكامهم في المعروف، فيستديم بذلك سلامة دينه وصلاحَ دنياه وحقنَ دمه وحفظَ مالِه وحياتِه وعرضِه)[2].

المقدمة الثالثة: أن تصرّف ولي الأمر على الرعية منوط بالمصلحة[3]:

ومما يلزم تقريره من خلال هذه القاعدة، تقرير حدود تصرّف ولي الأمر فيما يتعلق برعيته من سائر أنواع التصرفات.

وأن مداره ومبناه على جلب المصلحة والمنفعة ودرء المفسدة والضرر.

وكل تصرف لا يبنى على المصلحة وليس فيه نفع للرعية مما يتعلق بتملك الأراضي والتصرف فيها فلا يصح ولا يجوز شرعًا.

ومن ذلك ما يقرره ولي الأمر من تنظيمات وتعليمات، فإن نفاذها من عدمه متوقف على حصول النفع ودفع الضر.

فإن تضمنتْ منفعةً وجب إنفاذُها، وإن تضمنتْ الضررَ فيجب ردُّها[4].

قال ابن نجيم رَحِمَهُ ٱللَّهُ بعد أن أورد القاعدة: "... إذا كان فعل الإمام مبنيًا على المصلحة فيما يتعلق بالأمور العامة لم ينفذ أمره شرعًا إلا إذا وافقه، فإن خالفه لم ينفذ، ولهذا قال أبو يوسف[5] رَحِمَهُ ٱللَّهُ في كتاب الخراج من باب إحياء الموات: "وليس للإمام أن يُخرج شيئًا من يد

---

(١) هو محمد بن علي بن الحسن بن علي بن أبي علي القلعي، نشر مذهب الشافعي في حضرموت، له العديد من المصنفات منها قواعد المهذب وأحكام القضاة، توفي نحو سنة ٦٣٠هـ.

انظر: السلوك في طبقات العلماء والملوك (٤٥٤/١)، طبقات الشافعي للسبكي (١٥٥/٦).

(٢) تهذيب الرياسة وترتيب السياسة (ص: ١١٧).

(٣) انظر: الأشباه والنظائر للسيوطي (ص: ١٢١)، الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ١٠٤)، المنثور في القواعد الفقهية (٣٠٩/١).

وقد ذكرت هذه القاعدة بعدة ألفاظ نحو: (منزلة الوالي من رعيته بمنزلة والي مال اليتيم من ماله) و(تصرف الإمام مقيد بشرط النظر) و(اجتهاد الأئمة في كل زمان ومكان بحسب المصلحة).

انظر: الأم (١٦٤/٤)، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق (٥٧/٣)، إعلام الموقعين (٧٥/٢).

(٤) انظر: شرح القواعد الفقهية (ص: ٣٠٩)، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة (٤٩٣/١)، القواعد الكلية والضوابط الفقهية في الشريعة الإسلامية (ص: ٣٥٢)، قاعدة التصرف على الرعية منوط بالمصلحة (ص: ١٦٩).

(٥) هو: يعقوب بن إبراهيم بن حبيب بن حبته الأنصاري، كنيته أبو يوسف، صاحب أبي حنيفة ومن أئمة المذهب الذين كان لهم دور كبير في نشره، فقيه له العديد من المصنفات منها: الخراج، المبسوط (المعروف بالأصل)، توفي ببغداد سنة ١٨٢هـ.

انظر: الطبقات الكبرى (٣٣٠/٧)، وفيات الأعيان (٣٧٨/٦).

أحدٍ إلا بحقٍ ثابتٍ معروف"[1].

وتعد هذه القاعدة من قواعد السياسة الشرعية[2] المتعلقة بولي الأمر، وتحدد الإطار العام لتصرف الولاة فيما يخص الرعية لوضع أصلح التدابير (لإقامة العدل، ورفع الظلم وصيانة الحقوق والأخلاق... وتحقيق كل خير للأمة بأفضل الوسائل، مما يعبر عنه بالمصلحة العامة)[3].

والأدلة على هذه القاعدة متضافرة، ومن ذلك قول الحق سُبْحَانَهُ وَتَعَالَىٰ: ﴿إِنَّ ٱللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَن تُؤَدُّواْ ٱلْأَمَٰنَٰتِ إِلَىٰٓ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُم بَيْنَ ٱلنَّاسِ أَن تَحْكُمُواْ بِٱلْعَدْلِۚ إِنَّ ٱللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُم بِهِۦٓۗ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ سَمِيعًۢا بَصِيرًا﴾ (النساء: ٥٨﴿إِنَّ ٱللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَن تُؤَدُّواْ ٱلْأَمَٰنَٰتِ إِلَىٰٓ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُم بَيْنَ ٱلنَّاسِ أَن تَحْكُمُواْ بِٱلْعَدْلِۚ إِنَّ ٱللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُم بِهِۦٓۗ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ سَمِيعًۢا بَصِيرًا﴾).

ووجه الدلالة: أن هذه الآية تضمنت جميع الدين والشرع، وهي عامة في جميع الناس، وتشمل الولاة فيما أوكل إليهم من الأمانات ورد المظالم، والعدل في القيام بما يصلح أمورهم ويدفع عنهم الضرر[4].

ومن السنة قوله ﷺ: "مَا مِنْ عَبْدٍ يَسْتَرْعِيهِ اللهُ رَعِيَّةً، يَمُوتُ يَوْمَ يَمُوتُ وَهُوَ غَاشٌّ رَعِيَّتِهِ، إلا حَرَّمَ اللهُ عَلَيْهِ الْجَنَّةَ"[5].

وجه الدلالة: فيه التحذير لولي الأمر من غش المسلمين، فمن تقلد شيئًا من أمرهم واسترعاه الله عليهم لحفظ مصالحهم واؤتمن عليهم ثم لم ينصح ولم يؤد حقوقهم من تحصيل المنافع لهم، ودرء المفاسد عنهم، فقد غشهم وارتكب كبيرة من الكبائر الموبقة المبعدة عن الجنة[6].

وإذا نُظر إلى هذه القاعدة في سياق تدخل ولي الأمر في الأنظمة عمومًا – وفي أنظمة تلك الأراضي على وجه الخصوص – يتبين أنه متى كانت الأنظمة التي وضعها ولي الأمر

---

(١) الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ١٠٦)، وانظر: كلام أبي يوسف بتمامه في كتاب الخراج (ص: ٧٨).

(٢) عُرفت السياسة الشرعية بعدة تعريفات من أجودها تعريف الدكتور: سعد بن مطر العتيبي، وهو نتاج استقراء عدد من التعاريف التراثية للسياسة الشرعية، وقال في تعريفها: "كل ما صدر عن أولي الأمر، من أحكام وإجراءات، منوطة بالمصلحة، فيما لم يرد بشأنه دليل خاص متعين، دين مخالفة للشريعة" أضواء على السياسة الشرعية (ص: ٢٠).

(٣) القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة (٤٩٤/١).

(٤) انظر: الجامع لأحكام القرآن (٢٥٦/٥).

(٥) رواه البخاري في صحيحه، كتاب الأحكام، باب من استرعى رعيته فلم ينصح، حديث رقم (٧١٥٠)، ومسلم في صحيحه، كتاب الإيمان، باب استحقاق الوالي الغاش لرعيته النار، حديث رقم (٢٢٧).

(٦) انظر: المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج (١٦٦/٢).

مخالفة لكتاب الله وسنة رسوله ﷺ لم تجز.

وذلك لمنافاتها للمصلحة في الدين والدنيا، وتصرفه بذلك مخالف لما أنيط به من تحقيق المصالح ودرء المفاسد[1].

ونستنتج من ذلك: أن وضع ولي الأمر التنظيمات مخالفةً لشرع الله أمر محرم لا يجوز الأخذ به، أما إذا استمد تنظيمه من النصوص، وراعى قواعد الشريعة العامة، وحقق المصالح ودفع المفاسد، فإنه لا يعد محدثًا لتنظيمٍ مخالف، وإنما يعد في حدود المصلحة التي أنيطت به، ويعد مبينًا للحكم الشرعي وملزمًا به، ومنفذًا له.

ومتى اتسقت تصرفات ولي الأمر مع نصوص الشريعة؛ كانت من السياسة الشرعية التي أساسها المصلحة والعدل، واعتبرت "مستنداً شرعياً لتدخل الدولة في تقييد المباحات، لتحقيق المصلحة المرعية"[2].

وبعد تقرير هذه المقدمات ننتقل إلى صلب المسألة وعنوانها وهو:

تدخل ولي الأمر في تحديد ضوابط تملك الأراضي.

وأقرب تخريج لهذه المسألة هو ما أورده أهل العلم في معرض حديثهم عن:

مسألة حكم تقييد المباحات[3].

---

(١) انظر: القواعد الكلية والضوابط الفقهية في الشريعة الإسلامية (ص: ٣٥٨)، قاعدة التصرف على الرعية منوط بالمصلحة (ص: ١٨٨).

(٢) قاعدة تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة وتطبيقاتها الفقهية والقانونية في مجال المعاملات المعاصرة (ص: ٨٢).

(٣) تقييد المباحات: **التقييد في اللغة** أصل الفعل: قَيَّدَ، ويأتي في اللغة بعده معاني: منها:

١- مقدار الشيء، يقال: (قيد شبر). ٢ - شد الشيء لئلا ينفسخ، يقال (قيّد الكتاب). ٣ - بمعنى المنع من التصرف، يقال: (قيد الدابة)، ٤ - تنقيط الخط وإعجامه وتشكيله، يقال: (قيد الخط).

انظر: مشارق الأنوار (١٩٧/٢)، شمس العلوم (٥٦٩٩/٨)، النهاية في غريب الحديث (١٣٠/٤)، مختار الصحاح (٢٦٣/١)، لسان العرب (٣٧٢/٣، ٣٧٣)، المصباح المنير (٥٢١/٢).

ومعناه عند الأصوليين يأتي في مقابل المطلق، وهو: (ما أخرج عن الشيوع بوجه ما) وقد يكون القيد وصفاً أو شرطاً أو غاية أو عدداً أو لقباً أو حالا أو ظرفاً. شرح التلويح على التوضيح (١١٨/١)، **والمعنى الأقرب للمراد**، هو التقييد الفقهي الذي يتوجه إلى تقييد الفعل وإخراجه من دائرة التمييز إلى دائرة التقييد بضوابط محددة يجب الأخذ بها، وهذا المعنى متحقق في اللغة التي سبق ذكرها، وهو: المنع من التصرف، فكأن الفاعل تقييد رجليه فتتقيد حركته وتحدد خطواته فلا يستطيع الحركة إلا في حدود معينة.

انظر: تقييد المباح (ص: ٨، ٩).

والمباح في اللغة: قال ابن فارس (الباء والواو والحاء أصلٌ واحد، وهو سعة الشيء وبروزه وظهوره.. ومن هذا الباب إباحة الشيء، وذلك أنه ليس بمحظور عليه، فأمره واسع غير مُضيق)

=

فتملك الأراضي والانتفاع بها من الأمور المباحة عمومًا، وقد تملك النبي ﷺ وسكن، وأسكن زوجاته، وهكذا فعل أصحابه رَضِيَٱللَّهُعَنْهُمْ أجمعين.

بل إن أول عمل قام به النبي ﷺ حين نزل المدينة كان متعلقًا بتملك أرض نزعت ملكيتها من بني النجار لبناء المسجد، فقال ﷺ: "يَا بَنِي النَّجَّار ثَامِنُونِي بِحَائِطِكُمْ هَذَا"[1]، وبنى المسجد على تلك القطعة من الأرض، وقال عَلَيْهِٱلصَّلَاةُوَٱلسَّلَامُ: "مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَة فَهِيَ لَهُ"، وأقطع عَلَيْهِٱلصَّلَاةُوَٱلسَّلَامُ.

ويمكن القول أن حكم إباحة تلك الأراضي والانتفاع بها المستفاد من فعله ﷺ أقوى من المستفاد من العمومات الواسعة، فتملكه عَلَيْهِٱلصَّلَاةُوَٱلسَّلَامُ للأرض وبناء الحجرات عليها، أدل على الإباحة من عموم قوله تعالى: ﴿أَلَمْ تَرَوْاْ أَنَّ ٱللَّهَ سَخَّرَ لَكُم مَّا فِى ٱلسَّمَٰوَٰتِ وَمَا فِى ٱلْأَرْضِ﴾ (لقمان: ٢٠)، وأعم من قوله عَزَّوَجَلَّ: ﴿خَلَقَ لَكُم مَّا فِى ٱلْأَرْضِ جَمِيعًا﴾ (البقرة: ٢٩)، وهي من باب أولى، أقوى في الدلالة على إباحة التملك[2].

وهذه الإباحة في تملك الأراضي من رفق الله تعالى بعباده، ومتناسبةٌ مع مقاصد الشريعة في توسيع دائرة المباح، ومتسقة مع تسخيره سبحانه ما في السماوات والأرض لعباده تيسيرًا لهم وتخفيفًا[3].

فإذا كانت الإباحة في تملك الأراضي على هذا النحو المباح المبني على الرفق والتسهيل والتيسير، فهل يحق لولي الأمر أن يتصرف في سبل تملك الأراضي والانتفاع بها؟ وحمل

مقاييس اللغة (٣١٥/١)، وانظر: الصحاح تاج اللغة (٣٥٧/١)، مختار الصحاح (ص: ٤١)، وعند الأصوليين: (ما دل الدليل السمعي على خطاب الشارع بالتخيير فيه بين الفعل والترك من غير بدل)، الإحكام في أصول الأحكام (١٢٣/١)

والمباح عند الفقهاء: (إذن يقرّ به الشرع مكنة الانتفاع مباشرة، لا على وجه الاختصاص تحقيقًا لمصلحة معينة)

الحق ومدى سلطة الدولة في تقييده (ص: ٢٠٦)

ويستخلص من هذا التعريف أمور مهمة: ١ – أن الإباحة حكم شرعي. ٢ – أن الانتفاع بالمباح ليس على وجه الخصوص وإنما على وجه العموم لجميع الناس. ٣ – أن الانتفاع بالمباح لا يكون إلا لمصلحة، فيخرج بذلك ما كان عبثًا أو في غير مصلحة.

انظر: تقييد المباح (ص: ١٥).

ومعنى تقييد المباح اصطلاحاً (الحد من مباشرة الحق بقيود من الشارع ابتداءً أو بنظر فقهي ملزم ولمصلحة معتبرة) تقييد المباح (ص: ١٦).

انظر: تقييد المباح (ص: ١٥)،

(١) رواه البخاري في صحيحه، كتاب الوصايا، باب وقف الأرض للمسجد، حديث رقم (٢٧٧٤)، ومسلم في صحيحه، كتاب المساجد ومواضع الصلاة، باب ابتناء مسجد النبي ﷺ، حديث رقم (٥٢٤).

(٢) انظر: أفعال الرسول ﷺ ودلالتها على الأحكام الشرعية (٣٨٤/١).

(٣) انظر: ضوابط صلاحيات تصرف الإمام في الإلزام بالإباحة (تطبيقات معاصرة) (ص: ٣٣٩).

الناس على سلوك ما يضعه من أنظمة وتعليمات؟ وتقييد هذا المباح العام بالمنع والإلزام بالتعليمات والأنظمة الصادرة من لدنه؟

والجواب: (أنه لا يوجد نص شرعي صريح لا في حق الراعي ولا الرعية أن يتصرفوا في المباحات فيبدلوا حكمها إلى الإلزام؛ إما بفعلها، أو تركها.

ولكن ورد في بعض التصرفات النبوية في المباحات مما لم يرد الاعتراض عليه في الكتاب ما يفيد ضمنًا أنه يجوز أحيانًا لولي الأمر أو من يقابله في أنظمة الحكم الحديثة؛ مثل رئيس الدولة ما لا يجوز لغيره؛ فيتصرف في بعض الأحكام المتصفة بالحلّ والإباحة فيحول بين الناس وبين ذلك إما بالمنع منها أو الإلزام بها قياسًا على تصرّف الرسول ﷺ[1].

وهذا التدخل قد يكون بصورة مؤقتة أو دائمة، بحسب مقتضى المصلحة، وفي أحوال مخصوصة محددة شرعًا[2].

والأدلة الشرعية المبينة لجواز تدخل ولي الأمر في الإلزام بالمباح أو منعه أو تقييده فيما يخص أنظمة تملك الأراضي متوافرة، ومنها ما يلي:

أولاً: من الكتاب:

جاءت الأدلة على تقرير مبدأ تحديد الملكيات - وهي من المباحات - وعدم الإسراف فيها ومن ذلك:

١- قوله تعالى: ﴿وَٱلَّذِينَ إِذَآ أَنفَقُواْ لَمۡ يُسۡرِفُواْ وَلَمۡ يَقۡتُرُواْ وَكَانَ بَيۡنَ ذَٰلِكَ قَوَامٗا ٦٧﴾ (الفرقان: ٦٧).

وجه الاستدلال: أن في هذا أمر من الله عَزَّوَجَلَّ في التوسط والاعتدال في الطاعات والمباحات.

أما المعصية فهي محظورة شرعًا، قليلة كانت أو كثيرة[3].

وهذه من القواعد العامة في المباحات التي يدخل فيها تحديد تملك الأراضي - وهي من المباحات - .

٢- وقوله سبحانه: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تُحَرِّمُواْ طَيِّبَٰتِ مَآ أَحَلَّ ٱللَّهُ لَكُمۡ وَلَا تَعۡتَدُوٓاْۚ إِنَّ ٱللَّهَ لَا يُحِبُّ ٱلۡمُعۡتَدِينَ﴾ (المائدة: ٨٧).

---

(١) ضوابط صلاحيات تصرف الإمام في الإلزام بالإباحة (تطبيقات معاصرة) (ص: ٣٤٢، ٣٤٣)
(٢) انظر: تقييد المباح (ص: ٤١).
(٣) انظر: المحرر الوجيز في تفسير الكتاب العزيز (٤/٢٢٠).

وجه الاستدلال: كما أن الشريعة الإسلامية قد أنكرت تحريم الطيبات، فقد أنكرت الخروج عن حد الاعتدال.

فالتملك والطيبات من المباحات، وقد جاء الأمر بتقييد استعمال الطيبات بالاعتدال فكذلك التملك ينبغي أن يكون مقيدًا بالإستعمال المعتدل(١).

ثانياً: من السنة:

جاء في السنة ما يدل دلالة واضحة على جواز تدخل ولي الأمر في تحديد ضوابط تملك الأراضي، والإلزام بالمنع والتقييد بما يحقق المصالح ويدفع المفاسد.

ومن تلك الأدلة ما يلي:

١- قوله ﷺ: "اجْعَلُوا الطَّرِيقَ سَبْعَةَ أَذْرُعٍ"(٢).

ووجه الدلالة: أن التملك مباحٌ في أصله إلا أن النبي ﷺ - وهو ولي أمر المسلمين - ألزم بتحديد عرضٍ معينٍ للطريق بين الأراضي إذا أرادوا إحياءَها وعمارتَها؛ مراعاةً لمصالح المسلمين، وتسهيلا لمرور الركبان والأحمال.

وهذا التحديد منه عَلَيْهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ مراعاةً لاحتياجهم في ذلك الوقت، وإلا فإن لولي الأمر التدخل في التحديد على حسب الحال الدافع للضرر، فقد يحددها بعشرات الأمتار أو أكثر أو أقل(٣).

٢- أن النبي ﷺ حمىٰ النقيع(٤)، وحمىٰ عمر رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ أرض إبل الصدقة(٥)، ومنعوا التملك فيها.

وجه الدلالة: أن إحياء الأراضي المملوكة للدولة المسلمة يبيح تملكها والانتفاع بها، إلا أنَّ

---

(١) انظر: تقييد المباحات (ص: ١٤٢).

(٢) رواه ابن ماجه في سننه (٧٨٤/٢)، كتاب الأحكام، باب إذا تشاجروا في قدر الطريق، حديث رقم (٢٣٣٨)، والترمذي في سننه (٦٢٩/٣)، أبواب الأحكام، باب ما جاء في الطريق إذا اختلف فيه كم يجعل؟ حديث رقم (١٣٥٥)، وصححه الألباني.

(٣) انظر: فيض القدير (٢٥٠/١)، تقييد المباح (ص: ٢٤).

جاء في فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبداللطيف آل الشيخ ما نصه: (إن تشاحوا في سعة الطريق، والأرض على نظر البلدية، والملاك ما عمروا منها شيء، فلا مانع من رد أمرها إلى البلدية لتُقرِّر فيها ما تراه) (٢٤٩/٨)، ومعلوم أن الأمانات تعمل وفق الأنظمة التي وضعها ولي الأمر لها.

(٤) سبق تخريجه (ص: ٦٧).

(٥) سبق تخريجه (ص: ٦٧).

تدخلَ ولي الأمر منعَ التملك في بعض المواقع لتحقيق المصلحة العامة(١).

قال أبو عبيد القاسم بن سلام(٢): "... للإمام أن يحمي ما كان لله، مثل ما حمى النبي ﷺ، ومثل ما حمى عمر"(٣).

٣- حديث أبيض بن حمَّال رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: لما وفد إلى النبي ﷺ فاستقطعه الملح فأقطعه إياه، فلما ولى قال رجلٌ من المجلس: أتدري ما قطعت له؟ إنما قطعت له الماء العِدَّ، قال: فانتزعه منه(٤).

وجه الدلالة: أن النبي ﷺ قد أقطع أبيض بن حمال رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ - وهذا من المباحات - ثم لما علم رسول الله ﷺ أن هذا الإقطاع فيه إضرار بعموم المسلمين في نواحي الأرض المقطوعة، تدخل في هذا الإقطاع وألغاه مراعاة للمصلحة العامة.

ثالثاً: من آثار الصحابة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمْ

١- عن كثير بن عبدالله المزني(٥) عن أبيه عن جده قال: "قدمنا مع عمر مكة في عمرته سنة سبع عشرة، فمر بالطريق فكلمه أهل المياه أن يبتنوا منازل بين مكة والمدينة - ولم يكن قبل ذلك بناء - فأذن لهم، وشرط عليهم أن ابن السبيل أحق بالظلِّ والماء)(٦).

وجه الدلالة: أن تملك الأراضي الواقعة في الدولة الإسلامية مباح، إلا أن عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ تدخَّل في هذا المباح بتقييده الإذن ببناء المنازل بشرط الإذن لابن السبيل بالانتفاع بالظل والماء(٧).

٢- لما وقع حريق بالكوفة - في عهد عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ وطال البناء حتى احترق ثمانون

---

(١) انظر: المدخل الفقهي العام (٢١٨/١)، تقييد المباح (ص: ٢٢).

(٢) هو: الإمام أبو عبيد القاسم بن سلام بن عبد الله الهروي الأزدي الخزاعي بالولاء، من كبار العلماء في الحديث والأدب والفقه، له العديد من المصنفات، منها الإيمان، والأموال، وأدب القاضي، والغريب المصنف، توفي بمكة سنة ٢٢٤هـ.

انظر: سير أعلام النبلاء (٤٩٠/١٠)، الأعلام (١٧٦/٥).

(٣) الأموال (٣٧٧/١).

(٤) سبق تخريجه (ص: ٦٧).

(٥) هو: كثير بن عبد الله بن عمرو بن عوف المزني، اتهم بالكذب، قال عنه الإمام أحمد رَحِمَهُ اللَّهُ: إنه منكر الحديث وليس بشيء، ولجده صحبة، توفي سنة ١٦٣هـ.

انظر: الجرح والتعديل لابن أبي حاتم ١٥٤/٧، تهذيب الأسماء واللغات (٦٥/٢)، المجروحين لابن حبان (٢٢٢/٢).

(٦) فتوح البلدان (ص: ٦٠)، تاريخ الرسل والملوك (٦٩/٤)، المنتظم في تاريخ الملوك والأمم (٢٣١/٤)، وذكره ابن سعد في الطبقات الكبرى (٣٠٦/٣).

(٧) انظر: تقييد المباح (ص: ٢٧).

عريشًا، أرسل سعدُ بن أبي وقاص[1] رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ نفرًا من أهلها إلى عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ يستأذنون في البناء باللبن (فقدموا عليه بالخبر عن الحريق وما بلغ منهم – وكانوا لا يَـدَعون شـيئًا ولا يأتونه إلا وآمروه فيه – فقال: افعلوا ولا يزيدنَّ أحدكم عن ثلاثة أبيات، ولا تطـاولوا فـي البنيان، والزموا السُّنَّة تلزمْكم الدولة، فرجع القوم إلى الكوفة[2] بذلك، وكتب عمر إلى... أهل البصرة بمثل ذلك)[3]، وقد تضمّن كتاب عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ تحديدَ الطرق، فأمر (بالمناهج أربعين ذراعًا، وما يليها ثلاثين ذراعًا، وما بين ذلك عشرين، وبالأزقة سبعة أذرع، ليس دون ذلـك شيء، وفي القطائع ستين ذراعاً... "[4].

وجه الدلالة: يدل هذاالأثر الوارد عن عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ على المراد من ثلاثة أوجه:

أ- أن الأصل في تملك المسكن الإباحة، دون تحديد لعدد مرافقه وحجراته، إلا أن عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ – وهو ولي الأمر إذ ذاك – ألزم بعددٍ معينٍ من الحجرات لا يزيد على ثلاثة.

ب- قيد رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ التملك وفق ضوابط محددة، ولم يترك التملك على إطلاقه، فقد اشترط في التملك مراعاة عرض الطرقات – المناهج – فقسّمها ابتداء من أربعين ذراعًا إلى سـبعة أذرع، وهذا من التدخل في ضوابط التملك المباحة في أصلها.

ج – لم يكن الإقطاع قبل كتاب عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ محددًا بمقدار معين، وكـان الغالـب فيـه الإقطاع على قدر الحاجة، ويعود إلى تقدير ولي الأمر، وعلى أصله فـي إباحـة الإقطـاع بحسب نظر ولي الأمر، فحدده عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ بستين ذراعًا، وهذا من التدخل في تحديد مقدار التملك عن طريق الإقطاع.

رابعاً: من المعقول:

أ- أن حُبَّ التملك فطرةٌ وغريزة في الإنسان، ولا يزال يطمع في المزيد، وقد يتوسـع الشخص في التملك – ولو بسبيل مشروع مباح – إلى أن يصل حدَّ الإضرار بغيره.

---

(١) هو: سعد بن مالك بن أهيب – ويقال وهيب – بن عبد مناف القرشي أبو اسحاق، أول مـن رمـى بسهم في الإسلام، وأحد السابقين الأولين والعشرة المبشرين بالجنة، وأحد الستة أهل الشورى، فتح العـراق وولاه عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عليها، شهد بدراً والحديبية، توفي بالعقيق ودفن بالمدينة سنة ٥٥هـ.

انظر: تاريخ بغداد (٤٧٦/١)، سير أعلام النبلاء (٩٣/١)، الأعلام (٨٧/٣)، تاريخ دمشق (٢٨٠/٢٠)

(٢) الكوفة: هي إحدى مدن العراق، قامت في عهد عمر بن الخطاب رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، وكانت – فيما يظهـر – أول مدينة إسلامية يجري تخطيطهاعلى نحو يناسب احتياجات الناس، وروعي في ذلك موقع المسـجد ودار الإمارة والطرق الرئيسية والفرعية.

انظر: البلدان (ص: ١٤٧)، معجم البلدان (٤٩٠/٤)

(٣) تاريخ الرسل والملوك (٤٤/٤)، الكامل في التاريخ (٣٥٤/٢).

(٤) تاريخ الرسل والملوك (٤٤/٤)، الكامل في التاريخ (٣٥٤/٢).

وقد جاء في الحديث قوله ﷺ: "لَوْ كَانَ لابْنِ آدَمَ وَادِيَانِ مِنْ مَالٍ لابْتَغَى ثَالِثًا.."[1].

ولا ينفي الإسلام هذا الحق، ولكنه يقيده بما لا يضر بالآخرين وبمصالح العامة، فإذا اقتضت (المصلحة العامة وتحقيقها أو رعايتها – وهو من مقاصد الشرع من منح ولي الأمر سلطة التصرف على الرعية – يقتضي التدخل في الحريات العامة أو الإباحات... فيمنعها بالنظر إلى ما يؤول إليه ذلك الاستعمال من مفسدة راجحة، فإن ذلك يقتضي أيضًا التدخلَ في أصل حق الملكية، تحقيقًا للخير المشترك"[2].

وكل أفعال النبي ﷺ بصفته حاكمًا: كتوزيع الإقطاعات وانتزاع الملكيات وغيرها من الأحكام التي تحتاج إلى نظر وتحرير، فلا يجوز أن تتم إلا بطريق ولي الأمر وهو مطالب بالاقتداء بالنبي عَلَيْهِ ٱلسَّلَامُ في ذلك ولابد من تدخله ولو فوضت القسمة لجميع الناس لغلبهم الطمع، ولحازوا لأنفسهم من كرائم الأموال ما يكون سببًا للفتن وإفساد المجتمع[3].

ولا يتصور العمل على تحقيق المصلحة العامة وتقديرها، إلا بتدخل من قبل ولي الأمر لإنجازها، نحو شق الطرق وانتزاع الملكيات التي تعترض مصالح المسلمين ونحو ذلك.

ب- أن بعض الأحكام المتعلقة بملكية الأراضي لا يمكن التصرف فيها دون وجود ولي الأمر، ويلزم تدخل ولي الأمر فيها.

فالإقطاع مثلا – وهو من طرق التملك – حق من حقوق ولي الأمر ولا يمكن أن يتم بمعزل عن وجوده، بل إنه من صلاحياته التي لا يحق لغيره القيام بها.

ولو صير إلى الإقطاع ونزع الملكية للمصلحة العامة دون إمام لاختل النظام.

قال ابن عثيمين رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "وإذا كان نظامًا فإنه قد أُمرنا بطاعتهم، ولو نابذناهم لاختل النظام، وصار كل إنسان يعمل برأيه، وكان لا فائدة من الخلافة والإمارة"[4].

وبهذا يتضح جواز تدخل ولي الأمر في وضع أنظمة تملك الأراضي، وأن هذا من سبل استتباب أمور الناس ومعيشتهم، وفيه دفعٌ لكثيرٍ من الفتن التي قد تنشأ جراء ترك الناس فوضى دون تنظيم.

ولعل من المناسب بيان بعض الشروط التي ينبغي توافرها فيما يضعه ولي الأمر من

(١) رواه البخاري في صحيحه، كتاب الرقاق، باب ما يتقى من فتنة المال، حديث رقم (٦٤٣٦)، و مسلم في صحيحه، كتاب الزكاة، باب لو أن لابن آدم واديين لابتغى ثالثا، حديث رقم (١٠٤٩).

(٢) الحق ومدى سلطة الدولة في تقييده (ص: ١١٣).

(٣) انظر: أفعال الرسول ﷺ ودلالتها على الأحكام (ص: ١٧٦).

(٤) الشريط الثامن من شرح كتاب الجهاد والسير والإمارة من صحيح مسلم، بواسطة: ضوابط معاملة الحاكم عند أهل السنة والجماعة (١/١٩٩).

أنظمة، ومنها ما يلي:

١- أن تصدر هذه الأنظمة التي يضعها ولي الأمر عن أهل العلم والاجتهاد، لأنها تحتاج إلى استنباط وبذل جهد في الأدلة الشرعية وقواعد الشرع العامة كالمصالح والمفاسد، ودفع الحرج.

وإن كان ولي الأمر من أهل العلم والاجتهاد تولى إصدارها بنفسه، وإن لم يكن استعان بأهل العلم والشورى(١).

٢- أن تكون هذه الأنظمة موافقةً للشريعة، ولا تخالف الأدلة الشرعية:

فلا يجوز أن يكون النظام مخالفًا لشرع الله تعالى، قال تعالى: ﴿فَٱحۡكُم بَيۡنَهُم بِمَآ أَنزَلَ ٱللَّهُۖ وَلَا تَتَّبِعۡ أَهۡوَآءَهُمۡ عَمَّا جَآءَكَ مِنَ ٱلۡحَقِّۚ﴾ (المائدة: ٤٨).

قال ابن فرحون رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "وقد نص العلماء على أن حكم الحاكم لا يستقرّ في أربعة مواضع، ويُنقض، وذلك إذا وقع على خلاف الإجماع أو القواعد أو النص الجلي أو القياس"(٢).

٣- أن تكون الأنظمة الموضوعة من ولي الأمر محققة للمصلحة العامة:

وقد سبق إيراد قاعدة (تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة) فيجب أن تكون هذه الأنظمة محققةً للمصلحة العامة، لأن الأنظمة إذا وضعت خوطب بها عموم الرعية، ولا يختص بها فرد محدد بعينه(٣).

(فهذه القاعدة تضبط الحدود التي يتصرف في نطاقها كل من وليَ شيئًا من أمور العامة

(١) انظر: المدخل الفقهي العام (٢٢٢/١)، اجتهاد ولي الأمر في ضوء الواقع المعاصر (ص: ١١٦).
وعلى هذا جرى العمل في هذه البلاد المباركة، ومن ذلك إحالة مشروع نظام توزيع الأراضي البور بتاريخ ١٠/١١/١٣٨٧هـ، إلى رئيس القضاة في حينه، الشيخ محمد بن إبراهيم رَحِمَهُ ٱللَّهُ، وتنوعت ملحوظاته رَحِمَهُ ٱللَّهُ ما بين إضافة وحذف وتعديل في مشروع النظام، وصدر بعد ذلك النظام بالمرسوم الملكي رقم م/٢٦ وتاريخ ٦/٧/١٣٨٨هـ.
انظر: مقالات في السياسة الشرعية (ص: ١٠١، ١٠٢، ١٠٣).
(٢) تبصرة الحكام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام (٧٨/١).
وقد نص النظام الأساسي للحكم الصادر بالأمر الملكي رقم أ/٩٠ بتاريخ ٢٧/٨/١٤١٢هـ، في المادة السابعة منه على ما يلي: (يَستمد الحكم في المملكة العربية السعودية سلطتَه من كتاب الله تعالى، وسنة رسوله، وهما الحاكمان على هذا النظام وجميع أنظمة الدولة) ونصت المادة السابعة والستون من ذات الأمر على أن (تختص السلطة التنظيمية بوضع الأنظمة واللوائح، فيما يحقق المصلحة، أو يدفع المفسدة في شؤون الدولة، وفقاً لقواعد الشريعة الإسلامية...).
(٣) انظر: ضوابط صلاحيات تصرف الإمام في الإلزام بالإباحة (تطبيقات معاصرة) (ص: ٣٥٧).

من إمامٍ أو والٍ أو أميرٍ أو قاضٍ أو موظف، وتفيد أن أعمال وتصرفات هؤلاء وأمثالهم لتكون مقبولة وملزمة للرعية، يجب أن تكون مبنية على مصلحة الجماعة وخيرها"(١).

ويلزم عند النظر إلى المصلحة العامة، مراعاة جانبين مهمين:

أ- تقديم المصلحة العامة على الخاصة: قال الشاطبي رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "لأن المقاصد العامة مقدمة على المصالح الخاصة، بدليل النهي عن تلقي السلع، وعن بيع الحاضر للبادي... وقد زادوا في مسجد رسول الله ﷺ من غيره مما رضي أهله وما لا، وذلك يقضي بتقديم مصلحة العموم على مصلحة الخصوص، لكن بحيث لا يلحق الخصوص مضرة"(٢).

ب- عدم تفويتها لمصلحةٍ أهم منها أو مساويةٍ لها، وذلك لأن المصالح تتفاوت بعدة اعتبارات، فتقدم المصلحة العامة على الخاصة والشرعية على العقلية، والضرورية على الحاجية والتحسينية وهكذا(٣).

قال الإمام العز بن عبدالسلام(٤): "وإن تقديم أرجح المصالح فأرجحها محمودٌ حسنٌ، وإن درء أفسد المفاسد فأفسدها محمودٌ حسنٌ، وإن تقديم المصالح الراجحة على المرجوحة محمودٌ حسنٌ، وإن درء المفاسد الراجحة على المصالح المرجوحة محمودٌ حسنٌ"(٥).

٤- أن تُراعىٰ مقاصد الشريعة حين وضع الأنظمة:

فينبغي أن تُراعى المآلات(٦) التي تنتج حين يتدخل ولي الأمر بوضع النظام، وذلك لأن (النظر في مآلات الأفعال معتبرٌ مقصودٌ شرعًا كانت الأفعال موافقةً أو مخالفةً، وذلك أن المجتهد لا يحكم على فعل من الأفعال الصادرة عن المكلفين بالإقدام أو بالإحجام إلا بعد نظره إلى ما يؤول إليه ذلك الفعل، فقد يكون مشروعًا لمصلحة فيه تستجلب، أو لمفسدة تُدرأ، ولكن له مآل على خلاف ما قُصِدَ فيه، وقد يكون غير مشروع لمفسدة تنشأ عنه أو مصلحة

(١) الوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية (ص: ٣٤٨).
(٢) الموافقات (٥٧/٣، ٥٨).
(٣) انظر: رعاية المصلحة والحكمة في تشريع نبي الرحمة ﷺ (ص: ٢٤٤)، تقييد المباح (٥٦ – ٥٧).
(٤) هو: عبد العزيز بن عبد السلام بن أبي القاسم بن الحسن، عز الدين، أبو محمد السلمي، الدمشقي، الشافعي، ولد سنة سبع أو ثمان وسبعين وخمسمائة، فقيه مجتهد، عابد، أمّارٌ بالمعروف، نهاء عن المنكر، لا يخاف في الله لومة لائم، تولى القضاء بمصر مدة والخطابة بجامعها العتيق، يلقب بسلطان العلماء، له العديد من المصنفات منها: تفسير القرءن الكريم، و قواعد الأحكام في مصالح الأنام، والقواعد الكبرى توفي سنة ٦٦٠ هـ.
انظر: تاريخ الإسلام وَوَفيات المشاهير وَالأعلام (٩٣٣/١٤)، طبقات الشافعية الكبرى للسبكي (٢٠٩/٨).
(٥) قواعد الأحكام في مصالح الأنام (٥/١).
(٦) المآلات: جمع مآل، وهو: (التثبت من أن إلحاق الحكم الشرعي بالواقعة النازلة لا يفضي إلى عواقب وتداعيات مستقبلية تناقض مقاصد الشارع المُغياة من التشريع).
التكييف الفقهي للوقائع المستجدة وتطبيقاتها الفقهية (ص: ١٠٥).

تندفع به، ولكن له مآل على خلاف ذلك... "[1].

ومراعاة المقاصد الشرعية في أحكام تملك الأراضي – وغيرها – يقود إلى مصلحة كبرى وغاية عظمى، هي تحقيق عبادة الله تعالى، وإصلاح المخلوق، وإسعاده في الدارين[2].

٥- أن لا يأخذ النظامُ الموضوع صفة الدوام: فولي الأمر اللاحق ليس ملزمًا باجتهاد سلفه، فتدخّل ولي الأمر في وضع الأنظمة من قبيل تقييد المباح، والتصرف (في الإباحة منعًا وإلزامًا مبنيٌ على حكمةٍ نِيط بها هذا التصرف... وهي متغيرة من وقتٍ إلى آخر ومن مجتمعٍ إلى آخر، فيجوز لمن جاء بعده أن يقومَ بتصرفٍ آخر في الإباحة خلاف الأول"[3].

وقد يكون النظام قد وضع لحل إشكال وقتي، لعارضٍ معين، فإذا زال ذلك الإشكال وذلك العارض الذي لأجله وضع النظام، فلا معنى لبقاء تقييد الحكم.

۞ ۞ ۞

(١) الموافقات (١٧٧/٥).
(٢) علم المقاصد الشرعية (ص: ١٧).
(٣) ضوابط صلاحيات تصرف الإمام في الإلزام بالإباحة (تطبيقات معاصرة) (ص: ٣٥٧).

المطلب الثالث: الأنظمة والتعليمات السعودية المتعلقة بطرق إنشاء الملكية

من المهم عند الحديث عن الأنظمة والتعليمات المتعلقة بإنشاءِ الملكيةِ في الأنظمة السعودية تصورُ المراحل التاريخيةِ لهذه الأنظمة قبل أن تستقرّ على ما هي عليه في صورتها الحالية. وتكمن أهمية التعرف على تاريخ تلك الأنظمة – حتى مع إلغاء أكثرها – في ثلاث نقاط:

الأولى: أن كثيرًا من الأنظمة والتعليمات الموجودة اليوم هي امتداد لتلك الحقبة التاريخية في بعض الأنظمة المتعلقة بإصدار الصكوك الخاصة بالتملك، سواء كانت تلك الصكوك إنشاءً لملكية، أو نقلا لملكية عقارية قائمةٍ من شخصٍ لآخر، عن طريق البيع أو الهبة أو الإرث أو خلافه.

وفهم المراحل التاريخية التي مرت بها تلك الأنظمة يساعد بشكل كبير على فهم التعليمات القائمة اليوم.

الثانية: أن هذا يساعد – وبشكل كبير – في معرفة أصل صكوك الملكية المتداولة هذا اليوم.

وحقيقة واقع العمل في مجال صكوك الملكية، يبين كثرة تلك الصكوك التي صدرت في الحقبة الماضية.

وذلك أن كثيرًا من الصكوك الخاصةِ بالملكيات المتداولةِ هذا اليوم – خصوصًا الملكيات القديمة في الإحياء السكنية القديمة – قد أُنشأت وفق أنظمة مرعيةٍ في وقت صدورها.

والاطلاع على تلك الأنظمة والإلمام بها يساعد – إذا دعت الحاجة – في التمييز بين الصحيح الموافق للوجه الشرعي النظامي، من السقيم المخالف.

وله أثر قضائي يرجح جانب الملكية الأوثق شرعًا ونظامًا حال الخصومات.

الثالثة: أن كثيرًا من الأنظمة التي ألغيت لم تنسخ بالكلية، وبقيت بعض المواد أو عُدلت.

فصار الإطلاع على فحواها مهمٌ لفهم تلك التعليمات، ويساعد في معرفة الحكم على سلامة صك الملكية من عدمه، ويسهم في معرفة الكثير من التعليمات التي ما زالت سارية

المفعول إلى الوقت الحالي.

واستعراض تاريخ الأنظمة والتعليمات السعودية المتعلقة بطرق إنشاء الملكية يقود إلى الحديث عن نشأة هذه الأنظمة وبداياتها.

فقد بدأت ملامح تلك الأنظمة في الظهور بعد أن أصبح الملك عبدالعزيز بن عبدالرحمن الفيصل[1] ملكًا على الحجاز سنة ١٣٤٤هـ. وقبل الإعلان عن تسمية هذه البلاد باسم: (المملكة العربية السعودية) في ٢١ جمادى الأولى سنة ١٣٥١هـ.

أما في المرحلة التي سبقت ضم الحجاز إلى الدولة السعودية، وتحديدًا في المرحلة التي أعقبت فتح الرياض في تاريخ ١٣١٩/١٠/٥هـ، فلم يصدر في نجد أي نظامٍ يتعلق بإنشاء الملكية، أو بتنظيم أعمال المحاكم وكتابات العدل وخلاف ذلك.

ويعود ذلك إلى قلة الإشكالات، وندرة الورق، واستقرار التعامل فيما بينهم من مبايعات للأملاك أو رهنها وغير ذلك من التعاملات الطارئة على ملكية الأراضي على سندات ورقية يصدرها القاضي، تكون في يد المحكوم له أو صاحب الحق، في حالةٍ تُشابه ما جرى عليه العمل في العصور الإسلامية السالفة[2].

وقد عُرفت الأنظمة أول مرة في المملكة في منطقة الحجاز، ولعل السبب في ظهور الأنظمة المتعلقة بتنظيم ملكية الأراضي وإنشاء التملك لها في الحجاز ابتداءً، عائدٌ إلى وجود التنظيمات العثمانية التي تأثرت بإدارة العثمانيين لها لفترة طويلة، مكنتهم من فرض التنظيمات والتعليمات ذات العلاقة بالملكيات[3].

فقد أصدرت الدولة العثمانية العديدَ من التنظيمات القضائية والتنظيمية شملت طرق التملك وضوابطَها، وشملت هذه النظم المناطقَ التي وقعت تحت ولاية الدولة العثمانية. كما في الحجاز ومنطقة عسير والأحساء، التي نالها شيءٌ من التنظيم فيما يتعلق بترتيب المحاكم والأنظمة المتعلقة بملكيات الأراضي[4].

---

(١) هو: الملك عبد العزيز بن عبد الرحمن بن فيصل بن تركي آل سعود، ولد في قصر الإمارة بالرياض سنة ١٢٣٩هـ وحفظ شيئاً من القرآن وتلقى بعض أصول الفقه و التوحيد في صغره، انتقل إلى الكويت، وقضى فيها طفولته، ولما شب عاد إلى الرياض فاتحاً ومؤسسا للمملكة العربية السعودية الحديثة، توفي في محافظة الطائف سنة ١٣٧٣هـ.

انظر: الوجيز في سيرة الملك عبدالعزيز (ص: ٩ – ١٧، وما بعدها)، الأعلام (١٩/٤).

(٢) انظر: كتابة العدل (ولاية التوثيق في المملكة العربية السعودية) (ص: ٢٩١، ٣٣٠).

(٣) لمحات حول القضاء في المملكة العربية السعودية (ص: ٥٤).

(٤) انظر: التنظيم القضائي في المملكة العربية السعودية في ضوء الشريعة الإسلامية ونظام السلطة القضائية (ص: ٢٨٠).

وكانت تلك التعليمات والأنظمة هي النواة التي بنت عليها الدولة السعودية الكثير من الأنظمة المتعلقة بأنظمة ملكيات الأراضي من حيث إنشاء الملكية أو نقلها وتدولها.

ويوضح ذلك الواقع ما صدر من الإدارة السنية برقم ١١٦٦ في تاريخ ١٣٤٥/١٢/٢٧هـ والموجه لمقام النيابة العامة بما نصه: (إن أحكام القانون العثماني ما زالت جارية إلى الآن، لأننا لم نصدر إرادتنا بإلغائها ووضع أحكام جديدة مكانها، لذا نوافق على اقتراحكم بشأن استمرار أحكام هذا القانون، ونطلب منكم أن تبلغوا رئاسة القضاة، والحكام الإداريين بالملحقات بضرورة الامتناع عن إجراء إفراغ العقار إلى الأجانب...)[1] ويمكن القول أن (الأنظمة والتشريعات التي أصدرها الملك عبد العزيز في الحجاز كانت الأساس الذي سارت عليه المملكة الموحَّدة فيما بعد. حتى أن بعض تلك الأنظمة التي صدرت في الحجاز ما يزال يُعمل بها حتى الآن)[2].

وتظهر صورة امتداد وتأثر أنظمة ملكية الأراضي في المملكة بما كان عليه العمل في الدولة العثمانية من خلال عدة أمور منها: اقتباس بعض التنظيمات والإجراءات التي كانت في الدولة العثمانية، والتأثر بصياغة صكوك الملكية، والألفاظ المستخدمة في تحريرها، واستمرار العمل بالمسميات والاختصاصات التي أنشأتها الدولة العثمانية، مثل: دوائر كتابات العدل، وتسمية كُتّاب العدل وتحديد اختصاصاتهم، وتحديد المحاكم المتخصصة بنظر الاستحكامات.

بل إن تأثير بعض مفردات الأنظمة العثمانية المتعلقة بملكية الأراضي ظل ساريًا ولم تغير بعض مفرداته؛ فعلى سبيل المثال نجد في نظام تملك العقار في الحجاز الصادر بالقرار السامي رقم ٢/٢/٢٦ في ١٣٥٣/٦/٢٩هـ، فقد نصت المادة الرابعة على أنه: (يستمر منع تملك الأجانب عقار بالحجاز على ما كان عليه زمن الحكومات السابقة)[3]، ونصّت المادة التاسعة على أن: (الأملاك العقارية التي اعتبرتها الحكومات السابقة في الحجاز أملاكًا أميرية كما كانت عليه سابقًا).

ولاستيضاح نشأة أنظمة تملك الأراضي في المملكة، لا بد من تصور الأنظمة العثمانية التي كان بعضها نواة التنظيم السعودي الحالي.

ويمكن استعراض أبرز ملامح التنظيمات المتعلقة بملكية الأراضي في الدولة العثمانية من خلال النقاط التالية:

---

(١) كتابة العدل، ولاية التوثيق في المملكة العربية السعودية (ص: ٢٩١، ٣٣٠).

(٢) القضاء في مكة المكرمة قديماً وحديثاً (ص: ١٥٢).

(٣) أصدرت الدولة العثمانية سنة ١٢٥٨هـ نظام تملك الأجانب وفتحت بموجبه حق تملك غير الرعايا العثمانيين التملك في جميع أنحاء السلطة باستثناء الحجاز، انظر: الإدارة العثمانية في ولاية سورية ١٨٦٢ – ١٩١٤م (ص: ٢٣٤ – ٢٣٥).

١- في البداية اعتبر العثمانيون القسم الأكبر من الأراضي ملكًا للدولة، وجعل أمر استغلالها إلى المزارعين لاستغلالها في مقابل الضرائب التي تؤخذ لخزانة الدولة.

وكان يُطلب من المزارعين تسجيل الأراضي التي يتصرفون بها، وكان المزارعون يتهربون من تسجيلها خوفًا من الضرائب المفروضة وتهربًا من الخدمة العسكرية، حيث كانت أسماء المسجلين تستخدم في اختيار الأشخاص للخدمة العسكرية في الجيش العثماني.

وكان التصرف في ملكية الأراضي يتم بموجب أوراق عادية – غير رسمية – قد يصادق على مضمونها قاضي البلدة، أو بشهادة الشهود، دون عناية بتجديد الحدود والأطوال والمساحة بشكل دقيق ولم يكن يُحفل بها كثيرًا؛ لأن المهم آنذاك هو وضع اليد واستغلال الأرض، وكان الاعتماد على شهادة الشهود الشفوية من أهل القرية أو المزرعة إذا حصل أي خلاف.

واستمر الأمر كذلك دون تدقيق إلى عام ١٢٥٥هـ حيث آل الأمر في إعطاء الوثائق والأسانيد إلى المتصرفين الرسميين الذين تولوا إصدار مثل هذه الأسانيد[١].

استمر الوضع كذلك مدةً من الزمن إلى أن بدأت تتوالى مجموعة من النظم المتعلقة بملكية الأراضي واستغلالها.

وقد تأثرت تلك الأنظمة بالمذهب الحنفي الذي اعتُمد مذهبًا رسميًا للدولة العثمانية، وبدأت بالتطور على مستوى التنظيمات المتعلقة بالأراضي، والدوائر التي تتولى التعامل مع هذه الأنظمة.

فعلى صعيد الأنظمة المتعلقة بالأراضي أصدرت الدولة العثمانية قانون الأراضي عام ١٢٧٤هـ، الذي حدد أنواع الأراضي، وأقسامَها، وآليات انتقال الملكية وكيفية الإفراغ، وقد أكد هذا النظام على ملكية الدولة لرقبة الأرض، واستحوذت الأراضي الأميرية[٢] على غالب النظام بواقع اثنتين وثمانين مادة من أصل مائة واثنتين وثلاثين مادة وخاتمة هي مجموع مواد النظام[٣].

---

(١) انظر: التنظيم القانوني للأراضي الأميرية (ص: ١٤)، الإدارة العثمانية في ولاية سورية (١٨٦٤ – ١٩١٤م) (ص: ٢٣٣)، أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطة العثمانية (ص: ٨٩).

(٢) الأراضي الأميرية: وتسمى كذلك (الميري) (هي: الأراضي التي تعود رقبتها لبيت المال حال كون التصرف بها يعطي لمدة غير محدودة لطالبها لقاء معجلة (مبلغ مالي) تسمى طابو يدفعها للخزينة فتحال الأرض لاسمه بموجب سند رسمي).
أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطة العثمانية (ص: ١٢).

(٣) الرملة في أواخر العهد العثماني (ص: ٢٣٩)، التنظيم القانوني للأراضي الأميرية (ص: ١٥)، آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين (ص: ١٢).

ثم صدر في عام ١٢٧٨هـ نظام الطابو[١]، وجاء في ثلاثة وثلاثين مادة، فوض فيها صلاحيات التصرف في الأراضي الأميرية وتمليك من يتقدم لطلب التملك، وحدد رسوم تسجيل الطابو بنسبة ٥% من القيمة التقديرية من قيمة الأرض، وطالب النظام المذكور بتسجيل الأراضي في الدوائر المتخصصة وشدد في ذلك، لدرجة أن جعل التخلف عن التسجيل بموجب النظام المذكور يفقد المتصرف حقه في الأرض وتباع في المزاد العلني[٢].

وتتابعت ملاحق نظام الطابو، فصدر ملحق للنظام عام ١٢٨٤هـ، وآخر عام ١٢٨٩هـ، (فأكمل قانون الطابو بإصدار نظام تملك الأجانب في الدولة العثمانية بعد أن كانت ممنوعة عنهم وذلك في سنة ١٢٨٥هـ/١٨٦٩م، ومنحت الدولة بموجبه حق التملك للأجانب في جميع أنحاء السلطنة باستثناء الحجاز"[٣].

ومن أبرز ما اعتمد في أنظمة الأراضي: ما تقرر في مجلة الأحكام العدلية[٤] من مواد متعلقة بالتملك.

ولم تخل الأنظمة العثمانية التي ليس لها علاقة بملكية الأراضي من الإشارة في بعض مفرداتها لبعض جوانب الملكية.

وعلى سبيل المثال نجد في المادة الواحدة والعشرين من القانون الأساسي الصادر عام ١٢٩٣هـ الإشارة إلى نزع الملكية بما نصه: (... ولا تؤخذ الأملاك إلا للأمور ذات نفع عام مقررة نظاميًا مع دفع البدل بحسب النظام)[٥].

وفي جملة الأنظمة العثمانية: نجد أنها استوعبت الأحكام المتعلقة بإحياء الموات والإقطاع[٦] ونزع الملكية ونظم تسجيل العقارات والأراضي وتداولها.

---

(١) الطابو: ذكر أنها رومية الأصل وتعني الأرض، وقيل أنها تركية وتعني الطاعة، ومعناها: الثمن المعجل للأرض يؤخذ من المتصرفين في الأرض مقابل استفادتهم من الزراعة والحرث.

ويستخدم في اللغة التركية بمعنى سند ملكية الأراضي والعقارات، وباسم الدائرة المختصة في الإجراءات المتعلقة بملكية الأراضي.

انظر: المعجم الموسوعي للمصطلحات العثمانية التاريخية (ص: ١٤٧).

(٢) الرحلة في أواخر العهد العثماني (ص: ٢٣٩).

(٣) الإدارة العثمانية في ولاية سورية (ص: ٢٣٤، ٢٣٥).

(٤) مجلة الأحكام العدلية: أنشئت عام ١٢٨٤هـ، واختتمت عام ١٢٩٣هـ، واشتملت على ٩٩ قاعدة فقهية عامة، اختيرت وصيغت من كتب الفقه عن طريق مجموعة من الفقهاء العثمانيين في عهد السلطان العثماني عبدالحميد الثاني. انظر: المعجم الموسوعي للمصطلحات العثمانية التاريخية (ص: ٢٠٢).

(٥) القانون الأساسي (ص: ٦).

(٦) استثني الحجاز من بعض الأنظمة العثمانية المتعلقة بملكيات الأراضي في ثلاثة مواضع:

١- عدم جواز تملك غير العثمانيين في الحجاز.

٢- اعتبرت أراضي الحجاز أرضاً عشرية، وكانت توزع العشور على المستحقين في الحجاز.

=

وتعدى التنظيم الموجود لملكية الأراضي في ذلك الوقت الجانب النظامي والإجرائي الشرعي، ليصل إلى الجانب الهندسي كما حصل في عام ١٢٩٧هـ عندما أرسلت لجنة فنية لتنظيم الأحوال الجغرافية وإعداد التقارير الهندسية ووضع الخرائط للحرمين الشريفين(١).

وواكب إصدار تلك الأنظمة والرفوعات الهندسية، إنشاء دوائر شرعية ونظامية تتعامل مع تلك الأنظمة مثل إحداث دائرة تسجيل الأراضي (الطابو)، لتسجيل وتوثيق جميع المعاملات المتعلقة بالعقارات من تسجيل وبيع وشراء وهبة ووقف وخلافه. والعناية بالسجلات الخاصة بالأراضي وتنظيمها منذ بداية العهد العثماني، وفي جميع البلدان التي كانت تحت الدولة العثمانية، ومنها البلاد العربية، وقامت بفهرستها وحفظها.

وكذا إيجاد ما يعرف اليوم باسم (كتابة العدل) وتعيين كاتب عدل(٢) مهمته توثيق المعاملات(٣).

وتعيين ما يعرف (بالدفتر دار)(٤) و(محرر الممالك)(٥) وغيرها من الوظائف ذات العلاقة بإجراءات تملك العقار.

واستمر الأمر كذلك إلى أن هيأ الله للملك عبدالعزيز رَحِمَهُ ٱللَّهُ دخول الحجاز فوجد التأثر الشديد بالنظام العثماني وترتيباته في القضاء والأمور الشرعية عمومًا. فورث رَحِمَهُ ٱللَّهُ هذه الأنظمة، فأخذ ما فيها من إيجابيات وحاول معالجة السلبيات. فبدأت مرحلة التأسيس للدولة، وبدأت المحاور الرئيسة لأنظمة الدولة تظهر بشكل عام.

وكان أول نظام يشير – بشكل غير مباشر – إلى أنظمة تملك الأراضي ضمناً هو:

٣- لم يطبق العثمانيون الإقطاع في الحجاز، وأنيط حكمه بشريف مكة المكرمة.

انظر: مكة المكرمة من بداية الحكم العثماني إلى نهاية القرن العاشر الميلادي (ص: ٦٥)، الخدمات والمرافق العامة في مكة المكرمة في العهد العثماني (ص: ١٦١)، الإدارة العثمانية في ولاية سورية (١٨٦٣ – ١٩١٤م) (ص: ٢٣٤، ٢٣٥).

(١) الخدمات والمرافق العامة في مكة في العهد العثماني (ص: ١٨٧).

(٢) يُعرف كذلك باسم: مأمور الدفتر الخاقاني، أو مأمور الأراضي، أو مأمور الطابو، وتسمى دائرة تسجيل الأراضي في بعض البلدان باسم (دائرة الدفتر الخاقاني).

انظر: الرملة في أواخر العهد العثماني (ص٤٢، ٤٢٠).

(٣) التنظيم القضائي في المملكة العربية السعودية في ضوء الشريعة الإسلامية ونظام السلطة القضائية (ص: ٢٦٧).

(٤) الدفتردار: يتكون هذا المصطلح من كلمتين: دفتر ودار، بمعنى القابض على الدفتر، وهو منصب يقابله في الوقت الحالي (وزير المالية)، وبعد أن توسعت الدولة العثمانية أصبح لكل ولاية (دفتر دار) ينظم الشؤون المالية في الولاية، ويحتفظ بسجلات الأراضي وتوزيع الإقطاعيات.

انظر: المعجم الموسوعي للمصطلحات العثمانية التاريخية (ص: ١١٤).

(٥) محرر الممالك: (الموظف المختص بتدوين المعلومات الخاصة بالأراضي في دفاتر خاصة). المعجم الموسوعي للمصطلحات العثمانية التاريخية (ص: ٢٠٣).

(التعليمات الأساسية للمملكة الحجازية)[1].

ويمكن استنباط ذلك من خلال النظام المذكور في النقاط التالية:

١- إشارة المادة السادسة من النظام إلى أن الأحكام تكون مطابقة لما في كتاب الله وسنة رسوله ﷺ، وما كان عليه الصحابة والسلف الصالح.

وهذا يدل على التوجه العام لولي الأمر في جميع الأحكام، ومنها ما يتعلق بالأراضي وملكيتها.

٢- الحقت المادة العاشرة جميع الأمور المتعلقة بالقضاء والأوقاف والمساجد وسائر المؤسسات الدينية بالأمور الشرعية.

٣- من خلال المادة الحادية عشرة والثانية عشرة والثالثة عشرة، يظهر ربط ما يتعلق بالأمور البلدية، بوزارة الداخلية، ووزارة الداخلية تكون مرتبطة بالجهة الأعلى المسؤولة عن جميع الأمور في مملكة الحجاز وهي (النيابة العامة) وبالتالي: فقد ارتبطت الأراضي من حيث التنظيم والتخطيط، والإجراءات النظامية بوزارة الداخلية، وأصبحت بعد ذلك هي الجهة المسؤولة عن مخاطبة الجهات الشرعية في بيع العقارات لجهة الراغب في الشراء من الدولة، وكذا المنح ونحو ذلك من إجراءات الملكية، وقد بقيت كذلك إلى حين إنشاء وزارة الشؤون البلدية والقروية عام ١٣٩٥هـ.

وقد تلا ذلك النظام صدور مرسوم ملكي بتاريخ ١٣٤٦/٢/٤هـ، تضمن في الفصل الرابع منه تحديد وظائف كاتب العدل، وجعل من ضمنها العقود العقارية والمصادقة عليها وجعل لمجلس الشورى إصدار نظام يحدد سير عمل كاتب العدل في أعماله الداخلية[2].

وقد صدر بعد ذلك نظام خاص بكتّاب العدل، ووافق عليه المقام السامي بتاريخ ١٣٤٦/٢/٢٥هـ وهو أول نظام متكامل لكتاب العدل، وقد صدر في ثلاثين مادة، ثم أعيد إصدار النظام الخاص بكتّاب العدل مرة أخرى عام ١٣٦٤هـ[3]، في ثمانية وأربعين مادة[4].

(١) صدرت هذه التعليمات في ١٣٤٥/٢/١٢هـ. انظر: جريدة أم القرى العدد (٩٠) في ١٣٤٥/٢/٢٥هـ والعدد رقم (٩١) في ١٣٤٥/٣/٣، وقد انتهى العمل بهذا النظام بصدور النظام الأساسي للحكم بالأمر الملكي رقم أ/٩٠ في ١٤١٢/٨/٢٧هـ، وفيما يخص الجزء الخاص بمجلس الشورى فقد انتهى العمل به بموجب نظام مجلس الشورى الصادر عامي ١٣٤٦هـ و ١٣٤٧هـ.

(٢) كتابة العدل، ولاية التوثيق في المملكة العربية السعودية (ص: ٢٩١، ٣٣٠)..

(٣) جريدة أم القرى، العدد رقم (١٤٣) في ١٣٤٦/٣/١٣هـ، والعدد رقم (١٤٤).

(٤) صدر بموجب الأمر الملكي رقم ١١٠٨٣ في ١٣٦٤/٨/١٩هـ.

انظر: دليل أنظمة المملكة العربية السعودية (ص: ٢٦٧)، الموسوعة الحديثة في الأنظمة السعودية (١٧٣/أ٢).

ثم صدر نظام تركيز مسؤوليات القضاء بهذا الاسم في عام ١٣٧٢هـ[١]. وظل معمولا به إلى حين صدور اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل الصادرة عام ١٤٢٥هـ[٢].

وقد احتوت الأنظمة والتعليمات المشار إليها بيان اختصاص كتاب العدل ببعض الإجراءات المتعلقة بطرق إنشاء التملك مثل: المنح[٣].

وجاءت كذلك العديد من الأنظمة التي تبين اختصاص القضاة فيما يتعلق بإنشاء الملكية، وأبرز ما يوضح ذلك: ما جاء في المادتين (٨٥) و(٨٦) من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية الصادر عام ١٣٧٢هـ.

إذ أنها أناطت المسائل المتعلقة بإثبات إنشاء الملكية للأراضي الموات عن طريق المحكمة وبينت الإجراءات والجهات التي ينبغي للقاضي الكتابة لها.

وقد استقر على ذلك العمل في استخراج حجج الاستحكام وتطورت – خصوصًا المادة (٨٥)[٤]– إلى أن ألغي العمل بهاتين المادتين واستبدلت بالأنظمة الحديثة السارية في يومنا هذا[٥].

ولو تتبعنا قواعد الأنظمة والتعليمات الصادرة بخصوص إنشاء ملكية الأراضي – التي لا تزال سارية المفعول – وعليها مدار إنشاء ملكيات الأراضي، لوجدنا ما يلي:

أولاً: الأنظمة المتعلقة بإنشاء الملكية عن طريق منح الأراضي:

أ- منح الأراضي الزراعية: وذلك عن طريق نظام توزيع الأراضي البور وهو صادر

---

(١) صدر بناء على الأمر الملكي رقم ١٠٩ في ١٣٧٢/١/٢٤هـ، انظر: جريدة أم القرى، العدد رقم (١٤٣٦) في ١٣٧٢/٢/١٢هـ، وتوج بتنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية.

(٢) صدرت بناء على قرار معالي وزير العدل رقم ٣٧٤٠ في ١٤٢٥/٥/١٧هـ، وبُلغت بالتعميم رقم ١٣/ت/٢٤٦٠. في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ، وهي العمدة في سير أعمال كتابة العدل حتى تاريخه.

(٣) انظر: التنظيم القضائي في المملكة العربية السعودية ونظام السلطة القضائية (ص: ٢٩٦).

(٤) يعتبر تطبيق المادتين (٨٥) و (٨٦) من أهم اشتراطات سلامة صكوك حجج الاستحكام وبدونها لا يعد الصك مستوفيًا للإجراءات النظامية.

وتفيد المادة رقم (٨٥) بأن على المحكمة –إذا تقدم أحدهم بطلب حجة استحكام – أن تكتب إلى كل من البلدية والأوقاف والمالية، للاستفسار عما إذا كان هناك مانع أم لا، والإعلان في الجريدة الرسمية لمدة شهر. وتتضمن المادة رقم (٨٦) رفع أمر الاستحكام للأراضي الفضاء للمراجع العليا لأخذ رأيها، وتطلب من القاضي الشخوص للتحقق من حقيقة طلب الاستحكام، وسيأتي مزيد إيضاح عند الحديث عن الإحياء في الفصل الأول.

(٥) الذي عليه العمل حاليًا هو نظام المرافعات الشرعية الصادر بناءً على المرسوم الملكي رقم م/١ في ١٤٣٥/١/٢٢هـ، جريدة أم القرى، العدد رقم (٤٤٩٣) في ١٤٣٥/٢/١٧هـ.

بالمرسوم الملكي رقم م/٢٦ بتاريخ ١٣٨٨/٧/٦هـ(١)، ومتعلق بإنشاء تملك الأراضي عن طريق المنح الزراعية.

ويحتوي النظام على اثنتي عشرة مادة، ومذكرة تفسيرية ملحقة به.

وقد تضمن المعنى المقصود بالأراضي البور، والمساحات التي يفترض بوزارة الزراعة توزيعها، وشروط المؤهلين للاستفادة من الأراضي البور، وضوابط المفاضلة بين المتقدمين بموجب هذا النظام، والآلية المتبعة في إجراءات المنح، وما يترتب على صدور قرار توزيع تلك الأراضي، وبيان الجهة المختصة في الفصل في ما ينتج عند تطبيق هذا النظام من خصومات.

ب- منح الأراضي السكنية(٢): وهذا النوع من إنشاء الملكية لا يوجد له نظام مستقل خاص بالمنح، يستوفي جميع جوانب المنح، ولكن وردت بعض التعليمات والتوجيهات والأوامر يمكن من مجموعها تكوين صورة واضحة عن أنظمة إنشاء الملكية عن طريق المنح.

وتتفاوت المنح من حيث الإجراءات المتبعة فيها، والمساحات والمواقع بحسب أنواعها فالمنح السكنية لذوي الدخل المحدود محددة بمساحة قدرها (٦٢٥) ستمائة وخمسة وعشرون مترًا مربعًا بينما منح المواطنين الصادرة بأمر سامٍ تبلغ تسعمائة متر مربع، والمنح السامية لبعض فئات المجتمع – كأساتذة الجامعات – تبلغ ألفان وخمسمائة متر مربع.

وكذلك المنح الصادرة من وزارة الدفاع – والتي كانت مخولة بالمنح(٣)– فتختلف في مساحتها وإجراءاتها عن بقية المنح الصادرة عن طريق وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة الزراعة وهكذا.

ورغم كثرة التعليمات والتعاميم المتعلقة بالمنح السكنية والتي تتنوع ما بين تحديد الجهات ذات العلاقة بالمنح، والمواقع التي يجوز المنح فيها والأخرى التي يمنع المنح فيها، وتحديد المساحات التي تمنح ومقدار الزيادات وغير ذلك من التعليمات – والتي سيأتي بيانها في

---

(١) جريدة أم القرى، العدد رقم (٢٢٥٠)، في ١٣٨٨/٩/١٦هـ.

(٢) ينقسم هذا النوع من المنح إلى نوعين رئيسيين:

١-منح ذوي الدخل المحدود: وهي خاصة بالفقراء ومتوسطي الدخل.

٢-المنح السامية: وتسمى كذلك المنح الصريحة أو المنح غير المشروطة، وهي التي تصدر من الملك أو نائبه ثم يتم تخصيصها أو تطبيقها حسب المساحة والموقع المحددين في الأمر السامي.

انظر: أحكام المنح في العقارات (ص: ٣٠، ٣٢).

(٣) ألغي تفويض وزارة الدفاع بالمنح لأراضيها بناء على الأمر السامي رقم ٢/٣٢ في ١٤٢٣/٦/٥هـ والمؤكد بالأمر السامي رقم ١٠٦٢٣/م في ١٤٢٦/٩/٥هـ والمعمم من وزارة العدل برقم ١٠٢٣/م في ١٤٢٦/٩/٥هـ.

الفصل الثاني من هذه الرسالة – بإذن الله – ورغم مرور تلك التعليمات بعدة مراحل وتعديلات إلا أنها استقرت على شروط للمنح السكنية (لذوي الدخل المحدود خاصة) بحسب قرار مجلس الوزراء رقم ٧٦ وتاريخ ١٤٢٥/٣/٧هـ، والمتضمن تعديل شروط منح الأراضي التي توزعها الأمانات والبلديات(١)، وتضمن القرار أربعة شروط، وهي:

١- أن يكون طالب المنح عند تقديمه الطلب قد أكمل السنة الثامنة عشرة من عمره، ويستثنى من ذلك الأيتام ومن في حكمهم.

٢- أن لا يكون المتقدم للمنح قد سبق له الحصول على منحة سكنية من الدولة.

٣- تحديد مساحة المنح السكنية بستمائة وخمسة وعشرين مترًا مربعًا.

٤- الأولية في المنح للأرامل والمطلقات والنساء اللاتي تجاوزن الخامسة والعشرين من العمر ولم يتزوجن(٢).

وأخيراً صدر أمر ملكي برقم ٢٠٥٦٢ بتاريخ ١٤٣٤/٦/٢هـ(٣)، بنقل جميع هذه الأراضي إلى وزارة الإسكان، لتقوم الأخيرة بتخطيطها وتطويرها وتسليمها للمواطنين مع قروض تمكنهم من البناء على تلك الأراضي، وتوقف وزارة الشؤون البلدية والقروية عن توزيع المنح السكنية لذوي الدخل المحدود.

أما المنح التي تصدر بأوامر سامية فما زالت سارية المفعول حتى تاريخه.

ثانياً: الأنظمة المتعلقة بإنشاء ملكية الأراضي عن طريق الشراء من الدولة:

وينحصر هذا الطريق المنشئ لملكية الأراضي في خمس حالات:

الحالة الأولى: بيع الأراضي التي استولى عليها أشخاص دون إقطاع من الحكومة أو صك تملك شرعي يثبت تملكه.

الحالة الثانية: بيع الأراضي المخصصة للسكن.

الحالة الثالثة: بيع زوائد المنح.

الحالة الرابعة: بيع زوائد التنظيم.

(١) انظر: أحكام المنح في العقارات (ص: ٣٨).
(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٢٤٧٩ وتاريخ ١٤٢٥/٦/٢٩هـ.
(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٤٩٣٩ وتاريخ ١٤٣٤/٦/١١هـ.

الحالة الخامسة: بيع زوائد التخطيط[1].

وبالنظر إلى الأنظمة والتعليمات التي تتعلق بهذا النوع من طرق إنشاء الملكية، نجد في مستندها النظامي ما يلي:

١- فيما يخص الحالة الأولى: فإن مستندها النظامي هو ما ورد في خطاب وزير الداخلية رقم ٧٩/ف بتاريخ ١٣٨٥/١/١٢هـ[2]، وقد نص في الفقرة (ج) على الآتي (من ثبت أن له سكنا.... على أرض حكومية فتباع عليه إن رغب بالقيمة المقررة لها)[3].

وجاء في قرار الهيئة القضائية العليا رقم ١٨٦ وتاريخ ١٣٩٥/٤/٢٤هـ في الفقرة الرابعة منه ما نصه (إذا كان إحياؤه بعد الأمر المشار إليه - يقصد بذلك الأمر السامي رقم ٢١٦٧٩ في ١٣٨٧/١١/٩هـ والذي ينص على أن من ادعى تملك الأرض بوضع اليد فلا يلتفت إلى تلك الدعوى عتبارًا من ذلك التاريخ - ولم يتعارض مع التخطيط ولم يكن على أرض عُينت لمشروع أو أقطعت لأحدٍ فإنها تباع عليه بالقيمة حسب التعليمات)[4].

وقد انتهى العمل في مثل هذه الحالة بأخذ القيمة مضاعفة بحسب القيمة الفعلية لها عند التقرير، وذلك بموجب خطاب المقام السامي رقم ٤/٥٧١/ن في ١٤٠٥/٣/٢٦هـ والذي ينص على أنه (إذا تمكن أحد المواطنين من إقامة منزلٍ له في أرضٍ غير مملوكة... فيبقى المنزل لصاحبه وتؤخذ منه قيمة الأرض مضاعفة حسب القيمة الفعلية لها عند التقدير)[5].

٢- وأما ما يخص الحالات المتبقية من طرق إنشاء الملكية بالشراء من الدولة، فإن المستند النظامي في ذلك هو ما ورد في لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤هـ والتي نصت المادة الثالثة منه على ما يلي: (يجوز بقرار من الوزير بيع الأراضي المخصصة للسكن وزوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط)[6]، ثم أورد الآلية المتبعة في ذلك.

ثالثا: الأنظمة المتعلقة بإنشاء ملكية الأراضي عن طريق النزع والتعويض بأرض بديلة:

وذلك في حال اقتضاء المنفعة العامة نزع ملكية عقار معين، فإنه قد ينشأ عن هذا النزع ملكية لأرض أخرى بديلة إذا رضي المالك بذلك.

---

(١) سيأتي مزيد شرح وتفصيل للمعاني حين ورودها في الفصل الرابع من هذه الرسالة بإذن الله.
(٢) كانت وزارة الداخلية آنذاك هي الجهة المسؤولة عن الأراضي وما يتعلق بها.
(٣) تعميم وزارة العدل برقم ١٢/١٨٢/ت بتاريخ ١٣٩٤/٩/١٧هـ.
(٤) تعميم وزارة العدل برقم ١٢/٢٩/ت بتاريخ ١٣٩٦/٢/٣هـ.
(٥) تعميم وزارة العدل برقم ١٢/٧٠/ت بتاريخ ١٤٠٥/٤/١٥هـ.
(٦) تعميم وزارة العدل برقم ١٣/ت/٢٤٠٧ بتاريخ ١٤٢٥/٢/١٦هـ.

وقد نصت المادة الثالثة عشرة من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ على ما يلي: (يجوز أن يكون التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة أو جزءٍ منه أرضًا؛ إذا رضي المالك بذلك)[١].

رابعاً: الأنظمة المتعلقة بإنشاء ملكية الأراضي عن طريق الشركات الحكومية:

وهذا النوع من طرق إنشاء الملكية حديثٌ في أصله، ولم يُعرف في طُرق التملك السابقة في الأنظمة السعودية ذات العلاقة بإنشاء الملكيات وتناقلها، وهو محصور في شركتين فقط:

الأولى: شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، وقدد أسست هذه الشركة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٢٤١ وتاريخ ١٤٢٧/١٠/٢٢هـ[٢].

وقد ورد هذا النظام في تسعٍ وعشرين مادة وذيل القرار بوثيقة القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تأسيس الشركة وتعاملاتها مع الجهات الحكومية.

وقد تضمنت تلك الوثيقة طريقة تملك الشركة للأراضي، والإجراءات المتبعة في تملكها.

الثانية: شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني، وقد أسست هذه الشركة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٨٦) وتاريخ ١٤٣٠/٨/٢٦هـ[٣].

وهي على نحو سابقتها، وقد جاء نظامها الأساسي في تسع وعشرين مادة وختمت كذلك بوثيقة القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تأسيس الشركة وتعاملاتها مع الجهات الحكومية.

وقد تضمنت الوثيقة الإجرائية المشار إليها طريقة تملك الشركة للأراضي والإجراءات المتبعة في تملكها.

خامساً: الأنظمة المتعلقة بإنشاء ملكية الأراضي عن طريق الإحياء:

والمعتمد في هذا النوع من إنشاء التملك هو ما ورد في أنظمة المرافعات الشرعية المتعاقبة والتي كان آخرها ما صدر بناءً على المرسوم الملكي رقم (م/١) في ١٤٣٥/١/٢٢هـ بالإضافة إلى جملة التعليمات والتعاميم التي توضح جوانب مختلفة تحف بإجراءات التملك بطريق الإحياء.

وقد تضمن نظام المرافعات الأخير في الفصل الثالث منه تفصيل ما يتعلق بالاستحكامات

(١) تعميم وزارة العدل برقم ١٣/ت/٢٢١٨ بتاريخ ١٤٢٤/٤/٤هـ.
(٢) جريدة أم القرى، العدد رقم (٤١٢٦) في ١٤٢٧/١١/١٧هـ.
(٣) جريدة أم القرى، العدد رقم (٤٢٧٠) في ١٤٣٠/٩/٢١هـ.

من تعريف له، وبيان من يحق له التقدم لطلب الاستحكام وطريقة التقديم لطلبه، والإجراءات التي تتبعها المحكمة حال تلقي الطلب والمناطق التي يحظر فيها التملك، إلى غير ذلك من التفصيلات التي شملها النظام واللائحة المتعلقة به(1).

۞ ۞ ۞

(١) انظر: تعميم وزارة العدل رقم ١٣/ت/٥١٩٥ في ١٤٣٥/١/٢٨هـ وتعميم وزارة العدل رقم ١٣/ت/٥٣٣٢ في ١٤٣٥/٥/١٩هـ.

المطلب الرابع: تقسيمات ملكية الأراضي

كانت أقسام الأراضي وأنواعها وملكيتها فيما مضى من قرون، يسيرة ومحددة في أشكالٍ معينة.

لا تتجاوز في الغالب أرضًا مخصصةً للزراعة يأكل منها، أو منزلا صغيرًا يؤوي أهله وبينهما طريق مسلوك يصل بين تلك الأرض الزراعية وذلك المنزل.

ولعل أولى التطورات التي طرأت على أقسام ملكيات الأراضي وتنوعها يظهر مع دخول رسول الله ﷺ إلى المدينة النبوية.

ومردُ هذا التطور تحقيق أغراض الدين والدنيا[(١)].

فكانت المرافق العامة، والتي يأتي على رأسها أرض المسجد النبوي الذي كان أول عمل قام به رسول الله عليه وسلم وكذا الطرق والشوارع (واتخذت مواضع لقضاء الحاجات تسمى المناصع[(٢)] واختيرت مواضع للذبح بعيدًا عن السكان)[(٣)].

وكانت هناك الأراضي التجارية المنفصلة عن الأراضي السكنية[(٤)]، وكانت الأرض التجارية أرضًا فضاءً لا بنيان فيها، يتجمعون فيها للبيع والشراء، ومن سبق إلى مكان معين فيها استحقه إلى أن يفرغ من صفقه في السوق.

واستمرت الأراضي التجارية على هذا النحو إلى عهد معاوية بن أبي سفيان[(٥)] رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ

---

(١) انظر: المدينة الإسلامية (ص: ٢٠٩).

(٢) المَناصِعُ: جمع مَنْصَعٌ، وهي المواضع التي يُتَخَلَّى فيها لبول أو حاجة، وكانت توضع على أطراف المدن في العادة.

انظر: تهذيب اللغة (٢/٢٣)، لسان العرب (٨/٣٥٦).

(٣) مجلة الوعي الإسلامي، العدد رقم ٤٨٥ (ص: ٥٥).

(٤) انظر: المدينة الإسلامية (ص: ٤٦).

(٥) هو: معاوية بن أبي سفيان بن حرب بن أمية بن عبد شمس بن عبد مناف بن قصي، ويكنى أبا عبد الرحمن، أسلم قبل أبيه في عمرة القضاء، وأظهر إسلامه يوم الفتح، تولى الشام وأسّس بها الدولة الأموية، توفي بدمشق سنة ٦٠ هـ.

انظر: الطبقات الكبرى (١/١٠٤)، تاريخ الإسلام وَوَفيات المشاهير وَالأعلام (٢/٥٤٠).

والذي سنَّ بناء الأسواق وتأجيرها[1].

إلى جانب الأراضي السكنية ممثلة في الأراضي التي بنى عليها النبي ﷺ سكنه، وكذا الأراضي التي بنى عليها الأنصار والمهاجرون مساكنهم.

ثم بدأت – مع مرور الزمن – تتنوع استخدامات الأراضي وأقسامها بحسب الحاجة.

فخُصِّصتْ أراضٍ لدار الإمارة في عهد عمر بن الخطاب رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ، وظهر ما يعرف بالبيمارستانات[2]، في سنة ٨٨هـ، وخُصِّصتْ لتوفير العلاج والخدمات الطبية، وأُنشِأت الحمامات العامة، وظهرتْ المرافق التعليمية – المدارس – مع نهاية القرن الخامس الهجري[3]وقد استمر تنوع استخدامات الأراضي، وتبع ذلك التنوع تنوع اليد المالكة لتلك الأرض بحسب نوعها، ويبنى كذلك على هذا التنوع جواز التملك لنوع معين من الأراضي دون الآخر، إلى غير ذلك من اللوازم التابعة لكل نوع من أنواع الأراضي.

ويمكن تقسيم الأراضي بعدة اعتبارات، أُجملها فيما يلي:

أولاً: تقسيم ملكيات الأراضي باعتبارالمالك:

١. ملكية خاصة: وهي الأراضي التي يملكها شخص معين، فرداً كان أم مجموعة أشخاص.

٢. ملكية عامة: وهي الأراضي التي يملكها مجموع الأمة[4].

وقد يضيف بعض الباحثين لتقسيم الأراضي بهذا الاعتبار قسماً ثالثا، وهو: ملكية الدولة.

فيقولون: ملكية الدولة المعدة للاستعمال العام (كالمرافق العامة والطرق) ويسمون هذا النوع بنفس اسم النوع الثاني المذكور آنفا: (ملكية عامة).

ويضيفون نوعاً ثالثاً: وهو ملكية الدولة غير المعدة للاستعمال العام (كالأراضي الزراعية التي تملكها الدولة) ويسمون هذا النوع الثالث: (ملكية الدولة).

أي: أنهم يقسمون الملكية العامة إلى قسمين: قسم لا يحق للدولة التصرف فيه وهو:

---

(١) انظر: مجلة الوعي الإسلامي، العدد رقم (٤٨٥) (ص: ٥٥).

(٢) البيمارستان: كلمة فارسية مركبة من كلمتين، (بيمار: بمعنى مريض) و (ستان: بمعنى مكان) بمعنى: دار المرضى.

انظر: تاريخ البيمارسانات في الإسلام (ص: ٤).

(٣) انظر: المدينة الإسلامية (ص: ٢١٤، ٢١٧، ٢٢١).

(٤) انظر: الملكية في الشريعة الإسلامية مع المقارنة بالأنظمة الوضعية (ص: ٥٩).

(الملكية العامة) والآخر يحق للدولة التصرف فيه وهو: (ملك الدولة)[1].

والحقيقة أن هذا التقسيم داخل في عموم النوع الثاني (الأراضي العامة) وتفريعه إلى نوعين لا يؤثر في كون الدولة هي التي تملكها، ولا يملك الأشخاص فيها إلا حق الانتفاع.

ثانياً: تقسيم ملكيات الأراضي باعتباردخولها في حوزة الإسلام:

١- أرض خراجية[2]: وتسمى كذلك أرض الفي، وأرض العنوة[3].

وهي: (الأرض التي فتحت عنوة من بلاد العجم، وفرض على أهلها الجزية أو صالح أهلها المسلمون على دفع الجزية، سواء أقرت الأراضي بأيديهم وانتقلت إلى ملك المسلمين، أو الأراضي التي فر أهلها خوفًا من المسلمين دون قتال، فأصبحت وقفًا على جميع المسلمين)[4].

وتصير هذه الأراضي داخلة في أراضي الإسلام، ويضرب عليها الخراج بمقدار معين من المال أو من المحصول، أو من كليهما، وتكون في الأرض الزراعية.

وهو أمرٌ اجتهادي (مقدر بما تتحمله الأرض بالنسبة إلى جودتها ورداءتها، وأنواع زرعها، وقيم غلاتها، وقلتها، وكثرتها، وسقيها، ومؤنتها)[5].

٢- الأراضي العشرية: (وهي الأرض التي أسلم عليها أهلها سواء كانت أرضًا عربية أم عجمية فتبقى لهم، وكذا كل أرض العرب سواء فتحت صلحًا أو عنوة... أو ما قسمه الإمام بين المسلمين مما فتح عنوة)[6].

وهذا النوع من الأراضي لا خراج فيه، وليس فيه إلا زكاة الزروع والثمار، أو زكاة عروض التجارة إذا أُعد كسلعة يباع ويشترى[7].

---

(١) انظر: الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الاقتصاد الإسلامي (ص: ٢١٤).
(٢) الخراج: (ما وضع على رقاب الأرض من حقوق تؤدي عنها). الأحكام السلطانية (ص: ٢٢٧).
(٣) انظر: الخراج وصناعة الكتابة (ص: ٢٠٦)
(٤) نوازل العقار (ص: ٦٩).
(٥) تحرير الأحكام في تدبير أهل الإسلام (ص: ١٠٤).
وانظر: فتح القدير (٣٤/٦)، المحيط البرهاني (٣٣٤/٢)، أحكام أهل الذمة (٢٥١/١)، الأحكام السلطانية (ص: ٢١٥).
(٦) نوازل العقار (ص: ٦٨).
(٧) انظر: الخراج لأبي يوسف (٧٢/١)، تحرير الأحكام في تدبير أهل الإسلام (ص: ١٠٥، ١٠٦)، أحكام أهل الذمة (٢٤٦/١).

ثالثاً: تقسيم ملكيات الأراضي باعتبار وقوعها بيد مالك معين من عدمه:

١- الأراضي المملوكة: وهي: (الأرض المتصرف بها على وجه الملكية بسائر أنــواع التصرف)[١]، وينقسم هذا النوع من الأراضي إلى قسمين:

أ- أراضٍ مملوكة بطريق انتقال الملكية بأحد الأسباب الناقلة للملك، سواء بالاختيــار: كالبيع والشراء، أو بدون اختيار: كالإرث.

ب- أراضٍ مملوكة بأحد طرق إنشاء الملكية المعتبرة، كإحياء الموات أو التملك بطريــق المنح ونحو ذلك.

٢- الأراضي غير المملوكة: وهي على نوعين:

أ- الأراضي التي سبق عليها ملك سابق، ثم أصبح خرابًا، وهذا النوع على ضربين:

الأول: ما كان جاهليًا: كأرض عاد وثمود وغيرها من الأمم البائدة.

والثاني: ما جرى عليه ملك للمسلمين، ثم خرب وأصبح مواتًا[٢].

ب- الأراضي التي لم يثبت عليها ملك سابق من قديم الدهر. وهي على ضربين:

الأول: (المرافق) كمراعي المواشي، والأراضي التي يحتطب منها الناس.

الثاني: الأراضي التي ليست من المرافق[٣].

رابعاً: تقسيم ملكيات الأراضي باعتبارات الأنظمة والتعليمات:

ويمكن تصنيفها بهذا الاعتبار على ضربين:

الضرب الأول: باعتبار الدوائر المختصة بإجراءات التملك: وتنقسم إلى قسمين:

١- القسم الأول: الدوائر الشرعية:

أ- كتابة العدل: وهي (إدارة حكومية شرعية ذات اختصاص ولائــي بتوثيــق العقــود والإقرارات)[٤].

(١) نوازل العقار (ص: ٦٨)، وانظر: بدائع الصنائع (١٩٣/٦).
(٢) انظر: الأحكام السلطانية للماوردي (ص: ٢٨٣، ٢٨٤)، الأحكام السلطانية لأبي يعلى (ص: ٢٢٨).
(٣) انظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٩٢/٦، ١٩٣).
(٤) اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل بالتعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٢٤٦٠ فــي ١٤٢٥/٥/٢٥هـ.

وتختص بجميع إجراءات التملك الناقلة للملكية من بيع وشراء وهبة وإصدار لصكوك المنح المختلفة – الزراعية والسكنية وغيرها – عدا أراضي القصَر والأوقاف والإحياء.

ب- المحاكم: وتختص بإجراءات التملك المتعلقة بإنشاء الملكية بطريق الإحياء أو الإجراءات الناقلة للملكية إذا كان طرفها وقفًا أو قاصرًا.

ومما تجدر الإشارة إليه، أن المحاكم تقوم بأعمال كتابة العدل في البلدة التي لا يوجد فيها كتابة عدل.

٢- القسم الثاني: الجهات الحكومية الأخرى:

وأبرزها عند الإطلاق ما يلي:

أ- وزارة الشؤون البلدية والقروية: وتختص بإجراءات المنح السكنية وغير ذلك: كنزع الملكيات، والتعويض عنها، وبيع الزوائد.

ب- وزارة الزراعة والمياه: وتختص بإجراءات المنح الزراعية.

الضرب الثاني: باعتبار الاستخدام الذي خُصصت لأجله الأراضي:

وتنقسم ملكية بهذا الاعتبار إلى ما يلي:

أ- الأراضي السكنية: وهي التي تستخدم لبناء المساكن، كأراضي المخطَّطات – الحكومية والخاصة – وغالبًا ما يتم استغلالها ببناء العمارات والشقق، أو بالوحدات السكنية المنفصلة.

ب- الأراضي التجارية: وهي الأراضي التي تُخصص لمزاولة النشاط التجاري وقد تجمع إلى جانب ذلك النشاط السكني، فيُستغل الطابق السفلي بالمرفق التجاري والعلوي بوحدات سكنية.

وغالباً ما تكون هذه الأراضي على الطرق الرئيسية.

ويُستغل هذا النوع من الأراضي بمراكز التسوق، والمطاعم، ومحطات بيع الوقود وغير ذلك من المناشط التجارية.

ج- الأراضي الزراعية: وهي الأراضي التي خصصت لغرض الإنتاج الزراعي أو الحيواني (البري والبحري) وتستغل هذه الأراضي بزراعة الخضار والفواكه، وحفر الآبار، ومخازن الحبوب والثمار، ومزارع الثروة الحيوانية والسمكية.

د- الأراضي الصناعية: وهي الأراضي المخصّصة لأعمال التصنيع والتعدين.

وتستغل هذه الأراضي لإقامة المصانع ومواقع التعدين والنفط ونحوها.

هـ- الأراضي الحكومية: وهي الأراضي المخصصة للدوائر التابعة للدولة، والتي تُستغل لإنشاء مبانٍ لتقديم نوعٍ معينٍ لخدمة رعاياها والمقيمين فيها. كالموانئ والمطارات، والمستشفيات، والمدارس والجامعات والمحاكم ومراكز الشُّرط ونحوها.

و- المرافق العامة: وهي كذلك من أملاك الدولة، وتختلف عن الأراضي الحكومية المذكورة آنفًا؛ بأنها ليست مرفقًا خدميًا يقدم نوعًا معينًا من الخدمات كالعلاج أو التعليم، وإنما تتعلق بها احتياجات الناس من حيث الاستعمال كالطرق والممرات، أو للتنزه كالحدائق والميادين العامة وشواطئ البحار[1].

ز- الأراضي ذات الطبيعة الخاصة: وهي قليلة الوقوع في الأنظمة والتعليمات الصادرة.

ومثال ذلك: جامعة الملك عبد الله للعلوم والتقنية (كاوست)، فقد نص الأمر السامي رقم ٥٤٩٣/م ب وتاريخ ١٤٢٧/٧/٢٠هـ بإفراغ الأرض المخصصة للجامعة باسم أملاك الدولة لمصلحة جامعة الملك عبد الله للعلوم والتقنية، على أن لا يتم التصرف في أراضيها، واعتبارها وقفًا لا يجوز التصرف فيه بأي حال من الأحوال.

وأكد ذلك بالأمر السامي رقم ١٥١/أ وتاريخ ١٤٢٧/١١/١٠هـ[2].

فمُنحت أولا، ثم أوقفها ولي الأمر بعد ذلك.

ومن هذا النوع كذلك ما يُعرف بأراضي العين العزيزية، وما يتعلق بها من أحكام خاصة بها، سيتم إيضاحها عند دراستها في الفصل الرابع بإذن الله.

۞ ۞ ۞

(١) انظر: الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي (ص: ٨١ - ٨٤).
(٢) انظر: تعميم وزارة العدل رقم ١٣/ت/٣٤٣٩ في ١٤٢٩/٧/٢٥هـ.

الفصل الأول:
إنشاء تملك الأراضي بطريق الإحياء

وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: تعريف الإحياء لغة، واصطلاحاً.

المبحث الثاني: حكم الإحياء وضوابطه.

المبحث الثالث: إجراءات الإحياء في النظام.

المبحث الأول: تعريف الإحياء لغة، واصطلاحاً

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف الإحياء في اللغة

الإحياء في اللغة: من الحياة، وهو ضد الموت.[1]

قال ابن فارس: "الْحَاءُ وَالْيَاءُ وَالْحَرْفُ الْمُعْتَلُّ أَصْلَانِ: أَحَدُهُمَا خِلَافُ الْمَوْتِ، وَالْآخَرُ الِاسْتِحْيَاءُ الَّذِي [هُوَ] ضِدُّ الْوَقَاحَةِ.

فَأَمَّا الأول فَالْحَيَاةُ وَالْحَيَوَانُ، وَهُوَ ضِدُّ الْمَوْتِ وَالْمَوَتَانِ. وَيُسَمَّى الْمَطَرُ حَيًا لأن بِهِ حَيَاةَ الأرض"[2].

يقال: "(أَحْيَاهُ) إِحْيَاءً: جَعَلَهُ حَيًّا؛ ومنه قَوله تَعَالَى: ﴿أَلَيۡسَ ذَٰلِكَ بِقَٰدِرٍ عَلَىٰٓ أَن يُحۡـِۧيَ ٱلۡمَوۡتَىٰ﴾ (القيامة: ٤٠)"[3]، ويقال: "أحيا الرجل الأرض: إذا عمرها"[4] "وإحياؤها: مباشرتها بتأثير شيء فيها، من إحاطة، أو زرع، أو عمارة ونحو ذلك، تشبيها بإحياء الميت"[5].

ويصح في الوصف باللفظ وجهان: أرضٌ مُحياة، أو أرضٌ محواة، أي: ذات حياة.[6]

۞ ۞ ۞

---

(١) انظر: مقاييس اللغة (٢/١٢٢)، تاج العروس (٣٧/٥٠٩)، شمس العلوم (٣/١٦٥٢)، أساس البلاغة (١/٢٢٧)، مختار الصحاح (ص: ٨٦)، لسان العرب (١٤/٢١٣).

(٢) مقاييس اللغة (٢/١٢٢).

(٣) تاج العروس (٣٧/٥٠٩).

(٤) شمس العلوم (٣/١٦٥٢).

(٥) النهاية في غريب الحديث والأثر (١/٤٧١).

(٦) انظر: الصحاح (٦/٢٣٢٤).

المطلب الثاني: تعريف الإحياء في الاصطلاح

تنوعت عبارات الفقهاء رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ في تعريف مصطلح الإحياء، ومن تعريفاتهم ما يلي:

عرف الحنفية رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ الإحياء بأنه: "العمارة "(١)، وعُـرِّف كذلك بأنه: "إصـلاح الأرض الموات بالبناء أو الغرس أو الكِرَاب(٢) أو غير ذلك"(٣).

وعُرِّف عند المالكية رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ بأنه: "لقب لتعمير داثر الأرض بما يقتضي عدم انصـراف المعمر عن انتفاعه بها"(٤).

أما الشافعية رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ فقد عرفوه بعدة تعريفات منها، أنه: "ما عرفه الناس إحيـاء لمثـل المحيا "(٥) وقيل: "ما يعد إحياء في العرف، ويختلف باختلاف ما يقصد بـه. "(٦) وقيـل فـي تعريفه، هو: "تهيئة الشَّيْء لما يُرِيد بِهِ المحيي"(٧) وقيل، هو: "عمارة الأرض الخربة"(٨).

وعند الحنابلة رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ عُرف الإحياء بأنه: شامل لكل ما عُدَّ إحياءً في العرف، وقيل هو: عمارة الأرض بما تتهيأ به لما يراد منها من زرع أو بناء(٩).

و بتأمل ما أورده الفقهاء من تعريف للإحياء يظهر التالي:

١- اتفاق مضمون التعريفات في الاصطلاح على إيراد المعنى اللغوي لتعريف الإحياء، فتجد لفظ: (العمارة ومشتقاته) متواجد في جميع التعريفات عند جميع المذاهب.

---

(١) الهداية في شرح بداية المبتدي (٣٨٤/٤) العناية شرح الهداية (٧٢/١٠).

(٢) الكِرَابُ: هو تقليب الأرض لحرثها، وهو لفظ غير عربي، قال ابن فارس: "وأما كِرَابُ الأرض، وهو قلبها للحرث فليس هو عندي عربيا" مقاييس اللغة (١٧٥/٥).

وانظر: تهذيب اللغة (١١٨/١٠)، الصحاح (٢١١/١).

(٣) اللباب في شرح الكتاب (٢١٨/٢).

(٤) شرح حدود ابن عرفة (ص: ٤٠٧)، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٢/٦).

(٥) الأم (٤٢/٤).

(٦) روضة الطالبين وعمدة المفتين (٢٨٩/٥).

(٧) كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار (ص: ٣٠١).

(٨) حاشية البجيرمي (٢٣١/٣).

(٩) انظر: المبدع في شرح المقنع (١٠٥/٥)، عمدة الفقه (ص: ٦٠)، الإنصاف في معرفة الراجح مـن الخلاف (٣٦٨/٦).

٢- اتفاق مضمون التعريفات في الاصطلاح على أن مرد مصطلح الإحياء عائد إلى العرف والعادة؛ فإحياء الأرض بالبناء يكون بمواد البناء المعهودة في العرف، والإحياء بالزراعة يكون بغرسها وزراعتها وسقيها ونحو ذلك.

٣- مما يلاحظ من التعريفات السابقة: هو عدم ذكر حد محدد لمعنى الإحياء في الاصطلاح، وهي إلى التوصيف وذكر أنواع الإحياء أقرب منها إلى التعريف الاصطلاحي الجامع.

فتجد غالبها يذكر: العمارة، الأرض الداثرة - الموات - البناء والغرس.

لذا فإن من أجود التعريفات التي بينت مصطلح الإحياء بياناً وافياً، وجمعت ما سبق في حد واحد، وأضافت له من الألفاظ ما يوضح معناه، وقيدته باحترازات مانعة، التعريف بأنه: **"بث الحياة في الأرض التي تكون بحكم الميت، للانتفاع بها، وإصلاحها بالبناء أو الغرس أو الحرث أو السقي، والاستفادة منها بكل الوسائل التي تعود بالنفع على الإنسان، ضمن شروط معينة، وأعمال مخصوصة عرفا، تتناسب مع طبيعة الأرض والغرض المقصود منها"**[(١)].

وذلك للأسباب التالية:

١- موافقته لتعريفات الفقهاء المتقدمين في ثلاثة مواضع:

أ - ففي قوله: "بث الحياة في الأرض التي تكون بحكم الميت" تحقيق لمضمون المعنى اللغوي للإحياء.

ب - وفي قوله: "وإصلاحها بالبناء أو الغرس أو الحرث أو السقي" تحديد للوسائل التي يكون بها الإحياء.

ج - وفي قوله: "مخصوصة عرفا، تتناسب مع طبيعة الأرض والغرض المقصود منها" موافقة لما جاء في تعريفات المتقدمين من الفقهاء في أن مرد مصطلح الإحياء عائد إلى العرف والعادة.

٢- إضافة بعض القيود التي تمنع التعريف من تطرق الاحتمالات إليه وذلك في في ثلاثة مواضع:

أ - قوله: "بحكم الميت"، فيه احتراز من الأراضي المحياة أو المحجرة أو المملوكة.

ب - قوله: "للانتفاع بها"، و"والاستفادة منها بكل الوسائل التي تعود بالنفع على الإنسان" بيان لثمرة التملك بالإحياء، وأن الإحياء مقصده: الاستفادة مما يتم إحياؤه.

---

(١) إحياء الأرض الموات (ص: ١٥).

ج – قوله: "ضمن شروط معينة"، وهذه العبارة تحتوي على أمرين مهـــمين:

الأول: استيعابها لجميع الشروط والضوابط – المتفق عليها والمختلف فيها – التي تقيـــد الإحياء.

الثاني: احتراز من أن يُفهم بأن الإحياء مطلق ليس له شروط أو قيود.

۞ ۞ ۞

المطلب الثالث: التعريف بالأراضي الموات التي يقع عليها الإحياء

الموات في اللغة: قال ابن فارس: "الميم والواو والتاء أصل صحيح يدل على ذهاب القوة من الشيء.

منه الموت: خلاف الحياة... وَالْمَوَتَانُ: الأرض لم تحي بعد بزرع ولا إصلاح، وكذلك الْمَوَاتُ"(١).

"والمَواتُ أيضاً: الأرض التي لا مالكَ لها من الآدميِّين، ولا ينتفع بها أحد"(٢).

وفي الاصطلاح: اختلفت عبارات الفقهاء في تعريف الموات عند المذاهب:

فعند **الحنفية** أن الأرضي الموات هي: "ما لا يُنْتَفَعُ به من الأراضي لانقطاع الماء عنه أو لغلبة الماء عليه أو ما أشبه ذلك مما يَمْنَعُ الزِّراعَةَ"(٣).

وقيل: "هي التي لم تكن ملكا لأحد ولم تكن من مرافق البلد وكانت خارج البلد قربت من البلد أو بعدت"(٤).

وعرَّف **المالكية** الأراضي الموات بأنها: "الأرض التي ليس لها مالك ولا بها ماء ولا عمارة ولا ينتفع بها إلا أن يجري إليها ماء أو تستنبط فيها عين أو يحفر فيها بئر"(٥).

وقيل: "موات الأرض ما سلم من الاختصاص"(٦).

---

(١) مقاييس اللغة (٢٨٣/٥).

(٢) الصحاح (٢٦٧/١).

وانظر: لسان العرب (٩٠/٢)، تاج العروس (٩٧/٥).

(٣) بداية المبتدي (ص: ٢٢٥)، العناية شرح الهداية (٦٩/١٠).

(٤) الجوهرة النيرة على مختصر القدوري (٣٦٢/١) وانظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٩٤/٦).

(٥) مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٢/٦)، الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٦٦/٤).

(٦) التاج والإكليل لمختصر خليل (٦٠١/٧).

وعند **الشافعية:** "ما لم يملكه أحد في الإسلام بعرف، ولا عمارة، سواء كان مُلك في الجاهلية، أو لم يملك"[(١)] وبنحوه قيل: هي: "الأرض التي لم تعمر قط "[(٢)].

وقيل: "هي الأرض المنفكة عَن الاختصاصات"[(٣)].

وعند **الحنابلة** عُرِّف الموات بأنه " الأرض المنفكة عن الاختصاصات، وملك المعصوم"[(٤)].

وقيل: "الأرض الخراب الدارسة التي لم يجر عليها ملك لأحد، ولم يوجد فيها أثر عمارة، أو وجد فيها أثر ملك أو عمارة، كالخرب التي ذهبت أنهارها، واندرست آثارها، ولم يعلم لها مالك"[(٥)].

ويلاحظ من خلال ما سبق من تعريفات للأرض الموات ما يلي:

١. اتفاق التعريفات الاصطلاحية – في جملتها – مع المعنى اللغوي للموات في ثلاثة أمور:

أ – الأرض لم تحي سابقاً، وليس فيها أثر عمارة.

ب – الأرض التي لا مالكَ لها.

ج – الأرض غير المنتفع بها.

٢. اتفاقها في الجملة على سلامة الأرض من الاختصاص.

۞ ۞ ۞

(١) الأم (٤/٤٢).
(٢) تحفة المحتاج في شرح المنهاج وحواشي الشرواني والعبادي (٦/٢٠١).
(٣) الوسيط في المذهب (٤/٢١٧).
وقد بين الغزالي رَحِمَهُ ٱللَّهُ أن الاختصاصات ستَّة أنواع: الْعِمَارَة، وحَرِيم العمَارَة، ومشعر عَرَفَة والأراضي التي اخْتِص بها المتحجر، وأراضي الإقطاع، وأراضي الْحمى.
(٤) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٦/٣٥٤)، الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل (٢/٣٨٥)، زاد المستقنع في اختصار المقنع (ص: ١٣٧).
(٥) منار السبيل في شرح الدليل (١/٤٥٢)، وانظر: المغني (٥/٤١٦).

المبحث الثاني: حكم الإحياء وضوابطه

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: حكم الإحياء

تملك الأراضي الموات من المباحات، ودل على جوازه النصوص الشرعية من السنة، وآثار الصحابة - رضوان الله عليهم - والإجماع، والمعقول.

وبيانه فيما يلي:

أولاً: الأدلة من السنة:

دلت العديد من النصوص الواردة في السنة على جوازه ومنها:

١- حديث: "مَن أحيا أرضًا ميتةً فَهيَ لَهُ"[(١)].

٢- حديث: "مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ، وَلَيْسَ لِعِرْقٍ ظَالِمٍ حَقٌّ"[(٢)].

٣- حديث عروة[(٣)]، قال: "أشهد أن رسول الله ﷺ قضى أن الأرض أرض الله، والعباد عباد الله، ومن أحيا مواتا فهو أحق به"[(٤)].

---

(١) سبق تخريجه (ص: ١).

(٢) سبق تخريجه (ص: ٦٢).

(٣) هو: عروة بن الزبير بن العوام بن خويلد بن أسد بن عبد العزى بن قصي بن كلاب، يكنى أبا عبد الله، أمه أسماء ابنة أبي بكر الصديق، مدني تابعي ثقة كثير الحديث، فقيه مأمون ثبت، اُختلف في تاريخ وفاته، فقيل: سنة ٩٤هـ، وقيل ٩٥هـ، وقيل غير ذلك

انظر: الطبقات الكبرى (١٣٦/٥)، الثقات للعجلي (١٣٣/٢)، رجال صحيح البخاري (٥٨٢/٢)

(٤) رواه أبو داود في سننه: كتاب الخراج والإمارة والفيء، بابٌ في إحياء الموات، برقم (٣٠٧٦) (١٧٨/٣)، والبيهقي في السنن الكبرى برقم: (١١٧٧٣) (٢٣٥/٦) وقال الهيثمي رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "ورجاله رجال الصحيح" مجمع الزوائد ومنبع الفوائد (١٥٧/٤).

٤- حديث عائشة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا عن النبي ﷺ أنه قال: "مَنْ أَعْمَرَ أَرْضًا لَيْسَتْ لأَحَدٍ فَهُوَ أَحَقُّ".[١].

٥- حديث أسمر بن مضرس قال: أتيتُ النبيَّ ﷺ فبايعته، فقال: "من سبقَ إلى ما لم يَسبق إليهِ مسلمٌ فَهوَ لهُ"، قال: فخرج الناس يَتَعَادَوْنَ يَتَخَاطُونَ"[٢].

ووجه دلالة الأحاديث السابقة ظاهر في إباحة إحياء الأراضي التي لا مالك لها، وأنها مشروعة ثابتة عن رسول الله ﷺ.

ثانياً: الدليل من آثار الصحابة ـ رضوان الله عليهم أجمعين ـ :

قول عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ: "من أحيا أرضا ميتة فهي له"[٣]، وبهذا قضى في خلافته[٤].

وروي أن رجل جاء إلى علي رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ "فقال: أتيت أرضا قد خربت، وعجز عنها أهلها، فكريت أنهارا وزرعتها.

قال: كل هنيئا وأنت مصلح غير مفسد، معمر غير مخرب"[٥].

والحديث الأصل في جواز الإحياء - من أحيا أرضا ميتة فهي له - رواه تسعة من صحابة رسول الله ﷺ[٦] وثبت عملياً تطبيق الصحابة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمْ لهذه الأحاديث[٧].

ثالثاً: الإجماع:

وقد انعقد اجماع أهل العلم على جواز الإحياء في الجملة[٨] رغم خلافهم في بعض الجزئيات المتعلقة بأحكامه.

قال ابن قدامة رَحِمَهُ اللَّهُ: "وعامة فقهاء الأمصار على أن الموات يملك بالإحياء، وإن اختلفوا في شروطه"[٩].

---

(١) رواه البخاري في صحيحه: كتاب المزارعة، باب من أحيا أرضا مواتا، برقم (٢٣٣٥).
(٢) سبق تخريجه (ص: ٤٦).
(٣) رواه البخاري في صحيحه: كتاب المزارعة، باب من أحيا أرضا مواتا، برقم (٢٣٣٥).
(٤) انظر: شرح مختصر خليل للخرشي (٦٩/٧)، المغني (٤١٦/٥).
(٥) الخراج ليحيى بن آدم (ص: ٥٩).
(٦) انظر: البناية شرح الهداية (٢٨١/١٢).
(٧) انظر: إحياء الأرض الموات (ص: ١٦).
(٨) انظر: نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج (٣٣٠/٥).
(٩) المغني (٤١٦/٥).

رابعاً: من المعقول:

أن الأراضي مسخْرة من الله عَزَّوَجَلَّ لعباده، والناس لا يزالون يتكاثرون ويحتاجون إلـــى التوسع في البناء للسكنى، ويحتاجون إلى موارد زراعية ليأكلوا منها، ويوسعوا على أنفسهم في المطعم والمسكن، وبالتالي فإنهم بحاجة إلى إحيـــاء الأرض بالســكن والزراعـــة حتـــى يُحصِّلوا تلك المنافع(١)، وبدون عمارة الأرض وإحيائها؛ لا يمكنهم ذلك.

۞ ۞ ۞

(١) انظر: إحياء الأرض الموات (ص: ١٧).

المطلب الثاني: ضوابط(١) الإحياء

من المعلوم أن إحياء الأرض الموات لا يكون دفعة واحدة في لحظة واحـدة، بـل يمـر بأطوار متعددة من المهم تصورها ومعرفة الحكم المترتب على تلك المرحلة، ومعرفـة مـا يحصل به الإحياء، ثم نتعرف بعد ذلك على ضوابط الإحياء، وذلك من خلال المسائل التالية:

المسألة الأولى: مراحل انتقال الأرض من الموات إلى ملك خاص وأحكامها.

تمر الأرض الموات المراد إنشاء الملك فيه بالإحياء بعدة أطوار، تبدأ من تحديـد موقـع الأرض الموات، ويعقبه بدأ تهيئة الأرض للإحياء، ثم الشروع في إحيائها إلى حين تمامه.

ويمكن إجمال مراحل إحياء الأرض الموات، وإنشاء الملكية عليها بمرحلتين رئيسيتين:

المرحلة الأولى: الشروع في تهيئة الأرض بقصد إحيائها (التحجير).

المرحلة الثانية: إحياء الأرض.

وبيان ذلك فيما يأتي:

المرحلة الأولى: ماهية الشروع في تهيئة الأرض بقصد إحيائها (التحجير):

وهي أولى المراحل التي يبدأها قاصد الإحياء، وتعرف عند الفقهاء بالتحجير.

والتحجير في اللغة: يدل على المنع من الوصل إلى الشيء، والإحاطة عليه(٢).

(١) الضوابط في اللغة: جمع ضابط، وهو: لزوم الشيء وحبسه، و حفظه بالحزم.
"يُقَال ضبط الْبِلَاد وَغَيرهَا قَامَ بأمرها قيَاما لَيْسَ فِيهِ نقص". المعجم الوسيط (٥٣٣/١).
وانظر: لسان العرب (٣٤٠/٧)، القاموس المحيط (ص: ٦٧٥).
واصطلاحاً هو: جمع فروع فقهية من باب فقهي واحد.
ويستعمله الفقهاء في مصطلحاتهم بمعاني متعددة: فيأتي بمعنى القاعدة الفقهية – عند البعض كابن الهمـام رَحِمَهُ ٱللَّهُ – ويأتي بمعنى التعريف بمصطلح معين، أو أقسام الشيء وغير ذلك.
انظر: الأشباه والنظائر لابن نجيم (ص: ١٣٧)، المفصل في القواعد الفقهية (ص: ٥٦).
(٢) انظر: تهذيب اللغة (٨٢/٤)، مقاييس اللغة (١٣٨/٢).

وتحجير الأرض: وضع أعلام بالحجارة ونحوها لحيازتها[1].

يقال: "احْتَجَرْتُ الأرض: جَعَلْتُ عَلَيْهَا مَنَارًا وَأَعْلَمْتُ عَلَمًا فِي حُدُودِهَا لِحِيَازَتِهَا، مَأْخُوذٌ مِنْ احْتَجَرْتُ حُجْرَةً إذَا اتَّخَذْتَهَا"[2]، "وكُلُّ ما حَجَرْتَهُ من حائط فهو حجر"[3].

وفي الاصطلاح يطلق التحجير ويراد به عند الحنفية رَحِمَهُمُ اللَّهُ: "وضع أحجار أو خط حولها يريد أن يحجر غيره عن الاستيلاء عليها"[4].

وقال بعضهم أن التحجير هو مجرد الإعلام "لأنهم كانوا يُعَلِّمُونَهُ بوضع الأحجار حوله أو يُعَلِّمُونَهُ لحجر غيرهم عن إحيائه."[5]

ويلاحظ أن المالكية رَحِمَهُمُ اللَّهُ لم يتعرضوا لتعريف التحجير إلا بوصف مختصر محدود في: تحويط الأرض.[6].

وقيل هو: "هو منع لغيره من التصرف فيها".[7].

وعند الشافعية رَحِمَهُمُ اللَّهُ قالوا إن التحجير هو: "وضع علامة للعمارة، من نصب أحجار، أو غرز خشبات، أو قصبات[8]، أو جمع تراب، أو خط خطوط".[9]

وعُرِف عند بعضهم بأنه: الشروع في عمل الإحياء ولو لم يتم، أو الإعلام على بقعة

---

(١) انظر: معجم اللغة العربية المعاصرة (٤٤٦/١).
(٢) المصباح المنير في غريب الشرح الكبير (١٢٢/١).
(٣) الصحاح (٦٢٤/٢).
(٤) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٩٥/٦).
(٥) العناية شرح الهداية (٧٢/١٠) وانظر: المبسوط (١٦٧/٢٣).
(٦) انظر: شرح مختصر خليل للخرشي (٧١/٧).
وقد يستنبط من بعض أقوال المالكية ما يدل على المفهوم الاصطلاحي للتحجير - ولو لم ينصوا على تعريف محدد له - ، ومن ذلك قول الإمام القرافي رَحِمَهُ اللَّهُ: "وَعَنْ أَشْهَبَ لا يَكُونُ أَوْلَى لأَجْلِ التَّحْجِيرِ إلا أَنْ يَعْلَمَ أَنَّهُ حَجَرَهُ لِيَعْمَلَهُ إِلَى أَيَّامٍ يَسِيرَةٍ لا لِيَقْطَعَهُ عَنِ النَّاسِ وَيَعْمَلَهُ يَوْمًا مَا،... قَالَ ابْنُ الْقَاسِمِ لا يَعْرِفُ مَالِكٌ التَّحْجِيرَ إحْيَاءً... وَقَالَ: التحجير بِالْحَائِطِ وَالشراب وَنَحْوِهِمَا يَدُلُّ عَلَى أَنَّهُ يُرِيدُ الإحياء يُصَيِّرُهُ أَحَقَّ بِهِ مِنْ غَيْرِهِ فَإِنْ تَمَّمَ الإحياء وَإِلا فلا شَيْءَ لَهُ " الذخيرة (١٥٥/٦).
فيكون مفهوم التحجير لدى المالكية مقاربٌ لبعض ما ذهب له الأحناف من أن التحجير هو الإعلام، وذلك من خلال قول الإمام القرافي رَحِمَهُ اللَّهُ : "لِيَعْمَلَهُ إِلَى أَيَّامٍ يَسِيرَةٍ" وشامل لبعض ما ورد عند الشافعية، ويظهر ذلك من خلال قوله: "التحجير بِالْحَائِطِ وَالشراب وَنَحْوِهِمَا".
(٧) المنتقى شرح الموطإ (٣٠/٦).
(٨) القصب: امتداد في أشياء مجوفة، ويطلق على كلُّ نبات ذِي أنابيب.
انظر: مقاييس اللغة (٩٤/٥)، تاج العروس (٣٨/٤)
(٩) روضة الطالبين وعمدة المفتين (٢٨٦/٥).

لنصب الأحجار، أو غرز الخشب.(1)

وقد عرف الحنابلة رَحِمَهُمُ اللَّهُ التحجير بأنه: الشروع في إحياء الأرض، مثل إن أدَارَ حـول الأرض ترابا أو أحجاراً، أو حاطها بحائط صغير.(2)

ومن خلال عرض تعريفات مصطلح (التحجير) الواردة عند الفقهاء رَحِمَهُمُ اللَّهُ يمكن تقسيم مضمونها إلى قسمين رئيسيين:

القسم الأول: تعريف التحجير بأنه مجرد الإعلام:

وذلك بأحد أمرين: إما بوضع علامات على الأرض لتحديد معالمها، وبيان حـدودها، أو يُعَلِّمُونَها لمنع غيرهم عن إحياء تلك الأرض.

وهذا مفهوم تعريف الأحناف والمالكية وبعض الشافعية.

القسم الثاني: تعريف التحجير بأنه الشروع في الإحياء والإعلام:

وهو ما تضمنه تعريف بعض الشافعية والحنابلة للتحجير، حين قالوا: هو الشـروع فـي عمل الإحياء ولو لم يتم، أو الإعلام على بقعة لنصب الأحجار، أو غرز الخشب.

فجمع التعريف الشروع في الإحياء، بالإضافة إلى الإعلام.

وهذا التعريف الأخير للشافعية والحنابلة(3) هو أرجح التعريفات الواردة من عدة أوجه:

١. الوجه الأول: أن بقية التعريفات مقتصر على معنى الإعلام، ووصف لـبعض مـا يكون به التحجير، وليست في الحقيقة تعريفاً للتحجير.

فتجدهم يذكرون أنوعاً من التحجير، مثل: نصب أحجار، أو غرز خشبات، أو قصبات، أو جمع تراب، أو خط خطوط، والتحجير له أشكال متعددة، وليست مقتصرة على ما ورد.

٢. الوجه الثاني: أن التعريف المختار: يشمل المعنى اللغوي من جانبين:

أ - معنى: منع غير المتحجر من الوصل إلى الأرض المُحجرة.

ب - معنى: الإحاطة على الأرض المُحجرة.

---

(1) انظر: منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه (ص: ١٦٦)، تحفة المحتـاج فـي شـرح المنهـاج وحواشي الشرواني والعبادي (٢١٢/٦)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٥٠٤/٣).
(2) انظر: المغني (٤٢٠/٥)، الشرح الكبير على متن المقنع (١٦٧/٦)
(3) لعل من الملاحظ أن الحنابلة لم يصرحوا في تعريفهم بلفظ: (الإعلام)، إلا أن تعريفهم قد اشتمل على معناه.

بالإضافة إلى أن ذكر الشروع في الإحياء؛ يحقق معنى العمل في الإحياء، والبدء فيه، وأنه لم يصل إلى مرحلة الإحياء الكامل.

٣. الوجه الثالث: أن التعريفين المختارين يشملان ما ورد في غيرهما من أوصاف بالإضافة إلى وضع قاعدة مهمة في تحديد معنى التحجير، وربطه بقاعدة عامة تنطبق على جميع أوصاف التحجير.

وذلك في قول: "**الشروع في عمل الإحياء**" أو قول: "**الشروع في إحياء الأرض**".

وفي هذا مراعاة ومرونة تتناسب مع أحوال الناس في مختلف الأزمنة، ففي العصر الحالي تغيرت وسائل التحجير، فصار بالإمكان استخدام أسلاك شائكة ومواد بناء مختلفة تقوم مقام: نصب أحجار، أو غرز خشبات، أو قصبات، أو جمع تراب، وغيره من أوصاف التحجير التي أوردها المتقدمون رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ.

وبالتالي: فإن أي شروع في الإحياء، وتهيئة الأرض لذلك الإحياء بأي وسيلة كانت، وقبل اكتمال الإحياء بضوابطه المعتبرة – الآتي ذكرها – فإنه يعد داخلا في التحجير الذي لم يبلغ مرتبة الإحياء.

وحكم التحجير شرعاً:

أنه لا يعتبر إحياء، ولا يترتب عليه ملك، إلا أن المحتجر أحق بما تحجره[(١)].

والدليل على عدم اعتبار التحجير إحياءً من السنة:

قول النبي ﷺ: "مَنْ أَحَاطَ عَلَى شَيْءٍ فَهُوَ أَحَقُّ بِهِ وَلَيْسَ لِعِرْقِ ظَالِمٍ حَقٌّ"[(٢)].

ومعناه: أن من تحجر مواتاً، بإحاطتها بحائط – مثلا – فإنه أحق بالأرض من غيره، فإن أعمرها ملكها، وإلا استحقها غيره.[(٣)]

---

(١) انظر: الاختيار لتعليل المختار (٣/٦٧)، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (٦/٣٥) مجلة الأحكام العدلية (ص: ٢٤٥) المادة: (١٢٧٩)، الذخيرة (٦/١٥٥)، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٥/١٥٩)، حاشية البجيرمي على الخطيب (٣/٢٦١)، نهاية المطلب في دراية المذهب (٨/٢٨٥)، المغني (٥/٤٢٠)، المحرر في الفقه على مذهب الإمام أحمد بن حنبل (١/٣٦٨)، منهج السالكين وتوضيح الفقة في الدين (ص: ١٦٤).

(٢) رواه البيهقي السنن الصغير (٢/٣٢٦) وأبو داود في سننه (٤/٦٧٩)، بلفظ: "من سبقَ إلى ما لم يَسبِقه إليهِ مسلمٌ فهوَ لَهُ"، كِتَاب الْخَرَاج وَالإِمَارَةِ وَالْفَيْءِ، باب ما جاء في إقطاع الأرضين، حديث رقم (٣٠٧١)، وضعفه الألباني رَحِمَهُ ٱللَّهُ في إرواء الغليل (٦/٩).

(٣) انظر: شرح صحيح البخارى لابن بطال (٦/٤٧٤)، بهجة قلوب الأبرار وقرة عيون الأخيار (ص: ١١٥).

ومما يوضح معنى هذا الحديث، قول عمر رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ: "يا أيها الناس، من أحيا أرضا ميتة فهي له.

وذلك أن رجالا كانوا يحتجرون من الأرض ما لا يعمرون"(١).

فلم يجعل التحجير سبباً للتملك حتى يحيونها(٢).

ومما يدل على ذلك، الإجماع:

وقد حكاه الكاساني(٣)رَحِمَهُٱللَّهُ بقوله: "ولو حَجَرَ الأرض الموات لا يملكها بالإجماع؛ لأن الموات يُمْلَكُ بالإحياء؛ لأنه عبارة عن وضع أحجار أو خط حولها يريد أن يَحْجُرَ غَيْرَهُ عن الاستيلاء عليها، وَشَيْءٌ مِنْ ذلك ليس بِإِحْيَاءٍ فلا يملكها؛ ولكن صار أحق بها من غيره حتى لم يكن لغيره أن يزعجه؛ لأنه سبقت يده إليها"(٤).

أما حكم التحجير في النظام:

فقد جاء النظام موافقاً للوجه الشرعي في عدم اعتبار التحجير إحياءً يتم التملك به، ويثبت بمجرده.

وظاهر النظام على أن التحجير – وما في معناه – ليس إحياءً، وإنما هو مرحلة أولى يعقبها الإحياء الشرعي المستوفي للوجه الشرعي، والذي به يثبت التملك.

ورد في إحدى مكاتبات الشيخ محمد بن إبراهيم(٥) – وهو رئيس القضاة في حينه – ما نصه: "... نفيدكم أن الذي ظهر لنا من المعاملة أنه ليس للشيخ... أسبقية في الأرض المتنازع فيها، وما ذكره في خطابه المرفق رقم... الموجه لأمير الخرج لا يعتبر سبقاً

---

(١) الأموال للقاسم بن سلام (ص: ٣٦٨).

(٢) انظر: عمدة القاري شرح صحيح البخاري (١٧٤/١٢)

(٣) هو: أبو بكر بن مسعود بن أحمد الكاساني، علاء الدين الحنفي، أمير كاسان، بلدة من وراء النهر من بلاد الترك، فقيه أصولي، له مصنفات منها: "بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع "وكتاب "السلطان المبين في أصول الدين" وكان مواظبا على ذكر الدرس ونشر العلم، توفي بحلب سنة ٥٨٧ هـ.

انظر: بغية الطلب فى تاريخ حلب (٤٣٤٧/١٠)، الجواهر المضية في طبقات الحنفية (٢٤٤/٢)، الأعلام (٧٠/٢).

(٤) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٩٥/٦).

(٥) هو: محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف، من نسل الشيخ محمد بن عبد الوهاب – رحمة الله على الجميع – : فقيه حنبلي. عين مفتيا للمملكة، ثم رئيسا للقضاة. فرئيسا للجامعة الإسلامية في المدينة المنورة ورئيسا للمجلس التأسيسي لرابطة العالم الإسلامي، ورئيسا لتعليم البنات في المملكة، كان إماماً في العلم والقضاء والفتيا، أملى من تأليفه كتبا، منها " الجواب المستقيم " و" تحكيم القوانين "، توفي في الرياض ١٣٨٩ هـ

الأعلام للزركلي (٣٠٦/٥)، طبقات النسابين (ص: ١٩٧).

فيكون... **أولى بإحيائها لسبقه بترسيمها** كما ذكر ذلك الشيخ... في خطابه المشار إليه أعلاه، **فإن تأخر عن المبادرة إلى إحيائها بعد ترسيمها وطالت المدة عرفاً كنحو ثلاث سنين ووجد متشوف لإحيائها أمر بإحيائها أو رفع يده عنها،** فإن طلب المهلة لعذر أمهل شهرين أو ثلاثة "[1].

وتظهر موافقة المكاتبة للوجه الشرعي من وجهين:

الوجه الأول: في قوله: "أولى بإحيائها لسبقه بترسيمها " فيه موافقة للشرع من حيث اعتبار المحتجر أحق بما تحجره في الإحياء.

الوجه الثاني: في قوله: "فإن تأخر عن المبادرة إلى إحيائها بعد ترسيمها وطالت المدة عرفاً كنحو ثلاث سنين ووجد متشوف لإحيائها أمر بإحيائها أو رفع يده عنها" فيه تفريق بين (الإحياء) و(الترسيم – الذي هو أحد أنواع التحجير –) وجعل الترسيم خطوة أولى تمهيدية تسبق الإحياء وليست إحياءً بذاتها.

ثم قرر أنه إذا لم ينتقل من التحجير إلى الإحياء في خلال مدة معينة، ووجد أنه مازال متشوفا للانتقال إلى مرحلة الإحياء: أُمر بالإحياء، أو رفع يده لمن يتولى احيائها.

المرحلة الثانية: الشروع في إحياء الأرض.

وهي المرحلة العملية التي تعقب (التحجير) والتي تشمل الوسائل والطرق التي تنتقل بموجبها الأرض من الموات إلى الحياة والعمارة للانتفاع بها.

ويصبح بعد تمام هذه المرحلة مالكاً للأرض، وينتقل من كونه صاحبَ أحقية في الأرض، إلى مالك لها.

وقد اختلف أهل العلم رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ، بأي شَيْء يتملك الإنسان الأرض بطريق الإحياء، وبم يَكون إحياؤه معتبرا؟[2].

القول الأول: أن الإحياء المعتبر ما توفر فيه أمر مما يلي:

١. بناء المباني.[3]

٢. زراعة الأرض.[4]

---

(١) فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ (٣٠٥/٨)
(٢) اختلاف الأئمة العلماء (٤٢/٢).
(٣) تحفة الفقهاء (٣٢٢/٣).
(٤) الاختيار لتعليل المختار (٦٧/٣)، البحر الرائق شرح كنز الدقائق (٢٣٨/٨).

٣. أن يبذر الأرض.[١]

٤. تقليب الأرض لحرثها[٢]، وسقياها.

٥. أن يحفر لها نهرا أو بئراً أو يسوق لها الماء ويسقيها.[٣]

٦. حوطها وضرب المُسَنّاة[٤] عليها.

وبه قال الحنفية رَحِمَهُمُ اللَّهُ.

القول الثاني: أن الإحياء المعتبر ما توفر فيه أمر مما يلي:

١. استخراج الماء بحفر بئر أو فتق عين.

٢. ازالة الماء عن الأرض المغمورة به.

٣. بناء المباني.

٤. غرس الشجر في الأرض الموات.[٥]

٥. حرث الأرض مع تحريكها.

٦. ازالة الشجر وحرقه.

---

(١) انظر: تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (٣٦/٦)

(٢) يذكر فقهاء الأحناف هذا الضابط بلفظة: (كرب الأرض)، ويريدون به تقليب الأرض لحرثها، وقد سبق التعريف باللفظة (ص:)

(٣) يلاحظ في الفقرتين الرابعة والخامسة من توصيف الإحياء المعتبر: إضافة السقيا لتقليب الأرض أو عند حفر النهر والبئر، وذلك لأن بعضهم يرى أن مجرد تقليب الأرض وحفر النهر والبئر دون السقيا لا يعد إحياءً، وإنما يعتبر من التحجير، والظاهر من المذهب حصول الإحياء بأحد الأمرين.

وقد اشترط بعضهم تقليب الأرض وبذرها، وعدم الاكتفاء بتقليبها.

وبعضهم: فرق بين بذر الأرض، وبين تقليبها، وجعل كل واحد منهما سبب مستقل للإحياء.

انظر: المبسوط (١٦٨/٢٣)، تحفة الفقهاء (٣٢٢/٣)، الهداية في شرح بداية المبتدي (٣٨٤/٤)، العناية شرح الهداية (٧٣/١٠)، البحر الرائق شرح كنز الدقائق (٢٣٨/٨، ٢٤٠)، رد المحتار على الدر المختار وحاشية ابن عابدين (٤٣٣/٦)

(٤) المُسَنّاة: ما رفع حول المزرعة كالجدار، لئلا يدخل الماء إلى العين فيفسدها.

وقيل هو: سد يعْتَرض بِهِ الْوَادي، والمعنيان متقاربان فيما يظهر.

انظر: غريب الحديث لابن قتيبة (٧٣١/٣)، المصباح المنير في غريب الشرح الكبير (٣٦٣/٢)، المحكم والمحيط الأعظم (١٤٧/٢)، لسان العرب (١٢٢/٤)

(٥) فيما يخص الفقرتين الثالثة والرابعة، فقد اشترط بعضهم أن تكون المؤنة عظيمة في البناء والغرس. انظر: شرح مختصر خليل (٧٠/٧)

٧. تكسير الحجارة وتسوية الأرض.(١)

وبه قال المالكية رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ.

القول الثالث: المعتبر في الإحياء العرف، وأن صفة الإحياء تختلف باختلاف المقصود في المُحيا.(٢)

ففي البناء للسكنى: يكون ببناء الحيطان، والسقف يوري، فإذا بنيت الحيطان والسقف فقد حصل الإحياء، لأن سكنى ما لم يسقف غير معهود في العرف.

وفي بناء حظيرة الماشية: "أقل الإحياء لذلك أن تُبني حيطانا فتصير بذلك محييا مالكا، لأن الدواب والغنم قد لا تحتاج في العرف إلى سقف".(٣)

وفي الزراعة: اشترطوا ثلاثة شروط:

أولاً: أن يجمع لها ترابا يحيط بها ويميزها عن غيرها، لينفصل المحيا عن غيره.

ثانياً: أن يسوق الماء إليها إن كانت يبسا من نهر أو بئر، وإن كانت بطائح حبس الماء عنها.

ثالثاً: تسوية الأرض بطم المنخفض وكسح المستعلي وحراثتها وتليين ترابها.(٤)

رابعاً: حراثة الأرض، وجمع التراب على الأطراف.(٥)

خامساً: غرس الأشجار.(٦)

وبه قال الشافعية رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ.

(١) انظر: الذخيرة (١٤٨/٦)، التاج والإكليل لمختصر خليل (٦١٦/٧)، منح الجليل شرح مختصر خليل (٨٦/٨)، شرح مختصر خليل (٧٠/٧)

(٢) انظر: الأم (٤٢/٤)، الإقناع (ص: ١١٨)، نهاية المطلب في دراية المذهب (٢٩٢/٨)، روضة الطالبين وعمدة المفتين (٢٨٩/٥)

(٣) الحاوي الكبير (٤٨٦/٧)

(٤) انظر: روضة الطالبين وعمدة المفتين (٢٩٠/٥)

(٥) قال النووي رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "ولا تشترط الزراعة، لحصول الملك في المزرعة على الأصح، لأنها استيفاء منفعة وهو خارج عن الإحياء، وكما لا يشترط في الدار أن يسكنها".

انظر: البيان في مذهب الإمام الشافعي (٤٨٣/٧)، روضة الطالبين وعمدة المفتين (٢٩٠/٥).

(٦) انظر: نهاية المطلب في دراية المذهب (٢٩٣/٨)، الحاوي الكبير (٤٨٦/٧)، روضة الطالبين وعمدة المفتين (٢٩٠/٥)

القول الرابع: على روايتين:

الأولى: أن المعتبر في صفة الإحياء: الحائط المنيع المبني بما جرت به العادة[1].

الثانية: أن مرد الإحياء المعتبر إلى العرف[2]، "فإن كان يريدها للسكنى، فإحياؤها بحائط جرت عادتهم بالبناء به وتسقف، فإنها لا تصلح للسكنى، إلا بذلك، وإن أرادها حظيرة لغنم أو حطب، فبحائط جرت العادة بمثله، وإن أرادها للزرع، فبسوق الماء إليها من نهر أو بئر... وإن كانت أرضًا يكفيها المطر، فإحياؤها بتهيئتها للغرس والزرع، إما بقلع أشجارها، أو أحجارها، أو تنقيتها ونحو ذلك مما يعد إحياءً".[3]

وهذه الرواية تستغرق الرواية الأولى، فتحمل الأولى على أن الإحاطة بسور منيع، هو أحد صور الإحياء المعتبر بمقتضي العرف.[4]

وإلى هذا القول ذهب بعض المالكية[5] والحنابلة رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ.

ولعل الراجح – والله أعلم – هو قول الشافعية، ورواية الحنابلة في أن مرد ما يحصل به الإحياء هو: العرف.

ويدل على هذا أن ما ذكره أصحاب المذاهب الأخرى من باب الاجتهاد الذي لا دليل على تحديده وحصره و"الشرع ورد بتقييد الملك بالإحياء ولم يبينه، ولا ذكر كيفيته، فوجب الرجوع فيه إلي العرف".[6]

المسألة الثانية: ضوابط الإحياء الفقهية.

يمكن تقسيم ضوابط الإحياء فقهياً إلى قسمين رئيسيين:

الأول: الضوابط المتعلقة بشخص المحيي.

الثاني: الضوابط المتعلقة بالأرض المحياة.

وتفصيلها كالتالي:

---

(١) انظر: الكافي في فقه الإمام أحمد (٢٤٤/٢)، المغني (٤٣٦/٥)، شرح الزركشي على مختصر الخرقي (٢٦٣/٤)، شرح منتهى الإرادات (٣٦٦/٢)، المنتقى من فرائد الفوائد عثيمين (ص: ١٥٦)
(٢) انظر: الكافي في فقه الإمام أحمد (٢٤٤/٢)، المغني (٤٣٧/٥)، شرح الزركشي على مختصر الخرقي (٢٦٤/٤)، المبدع في شرح المقنع (١٠٣/٥)
(٣) الكافي في فقه الإمام أحمد (٢٤٤/٢)
(٤) شرح الزركشي على مختصر الخرقي (٢٦٤/٤)
(٥) الذخيرة (١٤٨/٦)
(٦) المنتقى من فرائد الفوائد (ص: ١٥٦)

القسم الأول: الضوابط الفقهية المتعلق بشخص المحيي.

ويندرج تحت هذا النوع ضابطان رئيسيان: الإسلام وإذن الإمام للمحي.

وتفصيلها كالتالي:

١. **الضابط الأول: أن يكون المحيي مسلماً.**

وهذا الضابط مختلف فيه.

تحرير محل النزاع:

اتفق الفقهاء على جواز الإحياء من الشخص المسلم، واتفقوا كذلك على عدم جواز تملك الكافر الحربي بالإحياء.

واختلفوا في أهل الذمة[١]، على قولين:

القول الأول:

جواز إحياء اهل الذمة، وبه قال الحنفية وبعض المالكية والمذهب عند الحنابلة.[٢]

القول الثاني:

التفريق بين ما كان في جزيرة العرب وبينما كان خارجاً عنها، فيجوز للذمي الإحياء في ما كان خارج جزيرة العرب فقط، وهو قول المالكية.[٣]

القول الثالث:

عدم جواز إحياء غير المسلم وبه قال الشافعية وابن القيم من الحنابلة.[٤]

الأدلة: استدل أصحاب القول الأول بما يأتي:

---

(١) أهل الذمة هم: الذين بَقُوا في بلاد المسلمين، وأعطوا العهد والميثاق على حمايتهم ونصرتهم بشرط أن يبذلوا الجزية. انظر: الشرح الممتع على زاد المستقنع (٢١٣/٥).

(٢) انظر: البناية شرح الهداية (٢٨٨/١٢)، منح الجليل شرح مختصر خليل (٨٤/٨)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٣٥٨/٦)

(٣) انظر: الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٦٩/٤)، منح الجليل شرح مختصر خليل (٨٤/٨)

(٤) انظر: الحاوي الكبير (٤٧٦/٧)، تحفة المحتاج في شرح المنهاج وحواشي الشرواني والعبادي (٢٠٢/٦)، أحكام أهل الذمة (٥٨٦/١).

الدليل الأول:

ﷺ: "مَن أحيا أرضًا ميتةً فَهيَ لهُ"[1].

وجه الدلالة:

أن لفظ (من) الوارد في الحديث يفيد العموم، ويستغرق المسلم وغيره، وبالتالي فلا يختص المسلم بالإحياء، بل يشمل غير المسلم كذلك.

الدليل الثاني:

القياس على تملك سائر الأعيان المباحة الأخرى، فكما أنه يجوز للذمي تملك ما يصطاده أو يحتطبه، فيجوز له كذلك أن يتملك ما يحييه من الأرض.

الدليل الثالث:

القياس على البيع، فكما أن الذمي يتملك بالبيع، جاز له أن يتملك بالإحياء.

واستدل أصحاب القول الثاني بما روي عن عائشة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أنها قالت: كان آخر ما عهد رسول الله ﷺ أن قال: "لا يترك بجزيرة العرب دينان".[2]

وجه الدلالة:

قالوا: أن أحاديث الإحياء عامة في جواز إحياء المسلم وغيره، إلا ان الذمي مستثنى من الإحياء في جزيرة العرب بهذا الحديث.[3]

واستدل أصحاب القول الثالث بما يأتي:

الدليل الأول:

قوله ﷺ: "عَادِيُّ[4] الأرض لله ولرسوله ثم لكم من بعد، فمن أحيا شيئا من مَوَتَان[5]

---

(١) سبق تخريجه (ص: ١).
(٢) رواه أحمد في مسنده (٣٧١/٤٣)، حديث رقم (٢٦٣٥٢)، وصححه الدارقطني في علله (٢٥٦/١٣).
(٣) انظر: الذخيرة (١٥٨/٦).
(٤) هي: الأراضي التي كانت عمارتها قديمة ولا يعرف لها مالك من عهد عاد وثمود ومن بعدهم.
انظر: فيض القدير (٢٩٨/٤).
(٥) هي: الأرض التي لم تحيى بعد.
انظر: البدر المنير (٥٧/٧).

الأرض فله رقبتها".(١)

وجه الدلالة:

أن النبي ﷺ قد وجه خطابه للمسلمين، وأضاف ملك الموات لهم دون غيرهم، فدل على أن الحكم خاص بهم.(٢)

الدليل الثاني:

ما روي عن عمر بن الخطاب رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، أنه سمع رسول الله ﷺ يقول: "لأخرجن اليهود، والنصارى من جزيرة العرب حتى لا أدع إلا مسلما".(٣)

وقد ثبت أن عمر بن الخطاب رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا – راوي الحديث – : أجلى اليهود، والنصارى من جزيرة العرب.(٤)

وجه الدلالة:

أن عمر بن الخطاب رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أمر بإزالة أملاكهم الثابتة، فأولى أن يمنعوا من أن يستبيحوا أملاكا محدثة؛ لأن استدامة الملك أقوى من الاستحداث، وإذا لم يكن لهم أن يبقوا على أملاكهم فمن باب أولى أن لا يستحدثوا ملكاً جديداً.(٥)

الدليل الثالث:

قال رسول الله ﷺ: "من أحيا أرضا ميتة، فله منها – يعني أجرا – وما أكلت العوافي منها، فهو له صدقة".(٦)

وجه الدلالة:

أن الخطاب الوارد في الحديث موجه للمسلمين دون غيرهم، وأن الذمي لم يقع خطاب

---

(١) رواه البيهقي في: السنن الكبرى (٢٣٧/٦) كتاب إحياء الموات: باب لا يترك ذمي يحييه؛ لأن رسول الله ﷺ جعلها لمن أحياها من المسلمين حديث رقم (١١٧٨٤)، وقال: حديث صحيح (٥٦١/١).

(٢) انظر: الحاوي الكبير (٤٧٦/٧).

(٣) رواه مسلم في صحيحه، كتاب الجهاد والسير، باب إخراج اليهود، والنصارى من جزيرة العرب حديث رقم (١٧٦٧).

(٤) رواه البخاري في صحيحه، كتاب المزارعة، باب إذا قال رب الأرض: أقرك ما أقرك الله، ولم يذكر أجلاً معلوماً، فهما على تراضيهما، حديث رقم (٢٣٣٨).

(٥) انظر: الحاوي الكبير (٤٧٦/٧).

(٦) رواه أحمد في مسنده (١٧٠/٢٢)، حديث رقم (١٤٢٧١)، وصححه الألباني في سلسلة الأحاديث الصحيحة (١١١/٢)، وقال: "إسناد صحيح على شرط الشيخين".

الخبر عليه، فالصدقة والأجر لا يكون إلا للمسلم، فدل على أن الذمي ليس له الإحياء.(١)

الدليل الرابع:

القياس على إرث الكافر من المسلم.

فإحياء غير المسلم نوع تمليك ينافيه كفر الحربي، فوجب أن ينافيه كفر الذمي كالإرث من مسلم.(٢)

الترجيح:

الراجح - والله تعالى أعلم - هو: القول الثاني، القائل بالتفريق بين ما كان في جزيرة العرب وبينما كان خارجاً عنها، فيجوز إحياء الذمي خارجها ولا يجوز داخلها.

وذلك لقوة الدليل وصراحته، وموافقته لمقاصد الشريعة.

وبيانه في التالي:

أولاً: أن أدلة من قال بالجواز عامة، بينما أدلة النهي عن التملك في جزيرة العرب خاصة بها، ويدل على خصوصيتها أمران:

١. فعل النبي ﷺ وأبي بكر وعمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، فلم يملكوا اليهود حينما كانوا بخيبر، ولم يحكموا لهم بإحياء أو يقر لهم بيد على الأراضي، ولما عاملهم عَلَيْهِ السَّلَامُ على سقي الأرض قال: "نقركم بها على ذلك ما شئنا" فقروا بها حتى أجلاهم عمر.(٣)

٢. قوله ﷺ "لا يترك بجزيرة العرب دينان" وقوله عَلَيْهِ السَّلَامُ: "لأخرجن اليهود والنصارى من جزيرة العرب حتى لا أدع إلا مسلما" مخصص لعموم حديث "من أحيا أرضا مواتا فهي له"

والخاص مقدم على العام في العمل به وأقوى في الدلالة على المراد.

ثانياً: أن القول بجواز إحياء الذمي في الجزيرة العربية مخالف لمقاصد الشريعة "لأن من مقصود الشرع: أن يكون الكافر تحت المسلم، وألا يكون له سلطان على المسلم، ولو فتح لهم مثل هذا – خاصة في بلاد المسلمين – فإن الشوكة تكون لهم، وتكون لهم القوة، وقد يضر

---

(١) انظر: صحيح ابن حبان (٦١٧/١١)، حاشية البجيرمي على شرح المنهج (١٨٨/٣).

(٢) انظر: الحاوي الكبير (٤٧٦/٧).

(٣) رواه البخاري في صحيحه، كتاب المزارعة، باب إذا قال رب الأرض: أقرك ما أقرك الله، ولم يذكر أجلاً معلوماً، فهما على تراضيهما، حديث رقم (٢٣٣٨)، ومسلم في صحيحه، كتاب المساقاة، باب المساقاة، والمعاملة بجزء من الثمر والزرع، حديث رقم (١٥٥١).

ذلك بمصالح المسلمين، وقد يضيق هذا على من يريد الإحياء من المسلمين. "[1]

ويجاب عن أدلة القول الأول بما يلي:

١. أما استدلالهم بقوله ﷺ: "مَن أحيا أرضًا ميتةً فَهيَ لَهُ" فجوابه: أن الحديث له شقين:

أ – قوله ﷺ: "من أحيا أرضا مواتا فهي له" فهو لبيان ما يقع به الملك.

ب – وقوله: "ثم هي لكم مني" وارد في بيان من يقع له الملك فصار الخبران في التقدير كقوله: "من أحيا أرضاً مواتاً من المسلمين فهي له".[2]

٢. وأما الاستدلال بقياس جواز تملك الذمي للأراضي بالإحياء، على جواز تملكه لسائر الأعيان المباحة الأخرى كالصيد.

فجوابه: بأن الصيد والاحتطاب يختلف عن الإحياء، فإن ذلك لا يضر بالمسلمين ويمكن حصول الخلف بغيرها، عكس الأرض فإنها إذا أخذت لا تخلف ويحصل بذلك الضرر للمسلمين.[3]

٣. ويجاب عن قياس إحياء الذمي للموات على البيع في جواز كل منهما، أن هذا قياس مع الفارق، فالبيع يقع برضى البائع وفي الإحياء لم يتحقق ذلك[4]، ومن جهة أخرى فإنه "منتقض بالزكاة؛ لأنها سبب من أسباب التمليك الذي يختص بها المسلم دون الذمي، ثم المعنى في البيع أنه لما جاز أن يملك به المعاهد جاز أن يملك به الذمي ولما لم يجز في الإحياء أن يملك به المعاهد لم يملك به الذمي. "[5]

٤. ويجاب عن أدلة القائلين بمنع تملك الذمي، بأن المنع خاص بما كان في داخل جزيرة العرب دون سواها، لقول النبي ﷺ وفعله وفعل أصحابة أبي بكر وعمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمْ أجمعين.

الضابط الثاني: إذن الإمام للمحيي[6]: وهذا الضابط مختلف فيه أيضا.

---

(١) شرح زاد المستقنع لفضيلة الشيخ محمد المختار الشنقيطي، مادة صوتية مسجلة على موقع الشبكة الإسلامية http://www. islamweb. net، الدرس رقم (٢٤١)، وانظر: أحكام أهل الذمة (٥٨٦/١).

(٢) انظر: الحاوي الكبير (٤٧٧/٧).

(٣) انظر: الذخيرة (١٥٩/٦)، الحاوي الكبير (٤٧٧/٧).

(٤) انظر: الذخيرة (١٥٩/٦).

(٥) الحاوي الكبير (٤٧٧/٧).

(٦) من المهم مراعاة أن الإمام قد يفوض غيره بالإذن للرعية بالإحياء.

قال ابن عثيمين رَحِمَهُ اللَّهُ: "فالوزير ينوب مناب الإمام، وإذا جُعل للوزير من قِبَل الإمام أن ينيب غيره في كل بلد كالأمير أو المحافظ، قام هذا الأمير أو المحافظ مقام الإمام، وقصدي من هذا الترتيب ألا يقول قائل:

=

تحرير محل النزاع: اتفق الفقهاء على أن الإحياء بإذن الإمام جائز(١)، واختلفوا فيما إذا أراد شخص إحياء أرض معينة هل يشترط له إذن الإمام أم لا؟

القول الأول:

أن إذن الإمام شرط في الإحياء مطلقاً، وهو قول الحنفية.(٢)

القول الثاني:

أن إذن الإمام لا يشترط مطلقاً، وهو قول الشافعية والحنابلة وأهل الظاهر.(٣)

القول الثالث:

يشترط الإذن من الإمام في إحياء ما كان قريباً من العمران، وأما ما بعد عن العمران فلا يشترط إذنه، وهو قول المالكية.(٤)

الأدلة:

استدل أصحاب القول الأول بما يلي:

الدليل الأول:

قوله عَلَيْهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ: "إنما للمرء ما طابت به نفس إمامه".(٥)

وجه الدلالة:

أنه قيد ما يعود للمرء بما طابت به نفس إمامه، والإحياء دون إذن مخالف للحديث.

إن إذن الأمير أو المحافظ أو الوزير أو رئيس البلدية أو ما أشبه ذلك غير معتبر؛ لأن المعتبر إذن الإمام، فنقول: إن النواب عنه بمنزلته يقومون مقامه. " الشرح الممتع على زاد المستقنع (٣٢١/١٠).

(١) انظر: الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٣٥٩/٦).

(٢) الاختيار لتعليل المختار (٦٧/٣)، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (٣٥/٦)، البحر الرائق شرح كنز الدقائق ومنحة الخالق وتكملة الطوري (٢٣٩/٨).

(٣) الإقناع للماوردي (ص: ١١٨)، نهاية المطلب في دراية المذهب (٢٨٥/٨)، مختصر الخرقى (ص: ٨٠)، المغني (٤٤١/٥)، المحلى (٧٣/٧)

(٤) التلقين في الفقة المالكي (١٧٠/٢)، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (١١/٦)، الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٦٦/٤)

(٥) المعجم الكبير للطبراني (٢٠/٤) حديث رقم (٣٥٣٣)، وهو حديث ضعيف.

انظر: نصب الراية (٢٩٠/٤)، سلسلة الأحاديث الضعيفة والموضوعة (٧٧١/١٢).

الدليل الثاني:

قوله ﷺ: "عَادِيُّ الأرض لله ولرسوله ثم لكم من بعد، فمن أحيا شيئا من مَوَتَـــانِ الأرض فله رقبتها".(١)

وجه الدلالة:

أنه قد أضاف الأرض إلى الله وإلى الرسول عَلَيْهِ السَّلَامُ، وكل ما أضيف إلى الله ورسوله لا يجوز أن يختص أحد بشيء منه إلا بإذن الإمام كالخمس.(٢)

الدليل الثالث:

أنه لو لم يشترط فيه إذن الإمام أدى إلى امتداد المنازعة والخصومة بينهم فيها فكل واحد منهم يرغب في إحياء ناحية.(٣)

واستدل أصحاب القول الثاني بما يلي:

الدليل الأول:

قوله ﷺ: "مَن أحيا أرضًا ميتةً فَهيَ لَهُ"(٤).

الدليل الثاني:

قوله ﷺ: "مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ، وَلَيْسَ لِعِرْقٍ ظَالِمٍ حَقٌّ"(٥).

الدليل الثالث:

حديث عروة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، قال: أشهد "أن رسول الله ﷺ قضى أن الأرض أرض الله، والعباد عباد الله، ومن أحيا مواتا فهو أحق به"(٦).

الدليل الرابع:

حديث عائشة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا عن النبي ﷺ أنه قال: "مَنْ أَعْمَرَ أَرْضًــا لَيْسَــتْ لأَحَــدٍ فَهُــوَ

---

(١) سبق تخريجه (ص:).

(٢) انظر: البناية شرح الهداية (١٢/٢٨٤).

(٣) انظر: المبسوط (٣/١٧).

(٤) سبق تخريجه (ص: ١).

(٥) سبق تخريجه (ص: ٦٢).

(٦) سبق تخريجه (ص: ١١٨).

أَحَقُّ".[1].

الدليل الخامس:

حديث أسمر بن مضرس رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، قال: أتيتُ النبيَّ ﷺ فبايعته، فقال: "من سبقَ إلى ما لم يَسبق إليهِ مسلمٌ فَهوَ لَهُ" قال: "فخرج الناس يَتَعَادَوْنَ يَتَخَاطُّونَ".[2]

وجه الدلالة من الأحاديث السابقة:

أنها جاءت بجواز الإحياء بلفظ العموم، ولم يشترط فيها إذن الإمام فدل هذا على أن إذنه ليست شرطاً في الإحياء.

الدليل السادس:

القياس على تملك الأعيان المباحة: فإحياء الموات تملك لعين مباحة، فلا يفتقر تملكها إلى إذن الإمام، كأخذ الحشيش والحطب.[3]

واستدل أصحاب القول الثالث بما يلي:

الدليل الأول:

أن القريب لا يعد مواتا، إذ الموات ما انفك عن الاختصاص، فلا يتصور في القريب إحياء؛ لأن الإحياء إنما يكون في الموات.[4]

الدليل الثاني:

ان ما قرب من المعمورة ويتشاح الناس فيه، لا يحيا إلا بإذن من الإمام لنفي التشاجر بتزاحم الدواخل عليه.[5]

الترجيح:

الراجح - والله تعالى أعلم - هو القول الثاني الذي ينص على جواز الإحياء دون إذن

---

(١) سبق تخريجه (ص: ٤٦).
(٢) سبق تخريجه (ص: ٤٦).
(٣) انظر: المغني (٥/٤٤١).
(٤) انظر: مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٦/١١).
(٥) انظر: الذخيرة للقرافي (٦/١٥٦).

الإمام إلا أنه يضاف له قيد (إلا إذا أصدر الإمام أمراً يمنع الإحياء إلا بإذنه).(1)

وذلك لقوة أدلة القائلين بعدم اشتراط الإذن، فأدلتهم عامة لم يرد ما يخصصها، ما لم يمنع ولي الأمر، فإن المسألة حينئذ تنتقل من كونها داخلة في العموم إلى تخصيص من ولي.

والله سبحانه يقول: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَطِيعُواْ ٱللَّهَ وَأَطِيعُواْ ٱلرَّسُولَ وَأُوْلِي ٱلْأَمْرِ مِنكُمْۖ﴾ (النساء: ٥٩﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَطِيعُواْ ٱللَّهَ وَأَطِيعُواْ ٱلرَّسُولَ وَأُوْلِي ٱلْأَمْرِ مِنكُمْۖ﴾).

قال الشيخ محمد بن ابراهيم رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "... والتي متعلقة بمصالح البلدان لا ينبغي إلا بعد الإذن، والإذن لا ينبغي إلا بعد التحقيق الشرعي... فينبغي أن يستأذن فيها [أي من الإمام] لا سيما في الأزمان التي ضعف فيها الدين، وكثرت الفتن، وذلك لدرء المفسدة، والواقع يشهد بذلك".(2)

ويجاب عن أدلة القائلين بوجوب اشتراط إذن الإمام في الإحياء بما يلي:

١. استدلالهم بحديث "إنما للمرء ما طابت به نفس إمامه".

يجاب عنه بأمرين:

الأول: أنه حديث ضعيف لا يصلح الاستدلال به.

والثاني: "لو صح هذا الخبر الموضوع لكان حجة لنا؛ لأن النبي ﷺ قد قضى بالموات لمن أحياه"(3) وهو عَلَيْهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ إمام المسلمين أجمعين.

٢. واستدلالهم بحديث "عَادِيُّ الأرض لله ولرسوله ثم لكم من بعد، فمن أحيا شيئا من مَوَتَانِ الأرض فله رقبتها" وأنه قد أضاف الأرض إلى الله وإلى الرسول عَلَيْهِ ٱلسَّلَامُ، وكل ما أضيف إلى الله ورسوله لا يجوز أن يختص أحد بشيء منه إلا بإذن الإمام كالخمس.

فيجاب عنه: أن هذه الإضافة إضافة تشريف، والحديث ينص على أن: من أحيا شيئا من مَوَتَانِ الأرض فله رقبتها، وبالتالي فهو دليل عليكم وليس لكم.

٣. وأما قولهم بأنه لو لم يشترط فيه إذن الإمام أدى إلى امتداد المنازعة والخصومة بينهم فيها فكل واحد منهم يرغب في إحياء ناحية.

---

(١) وهو اختيار ابن عثيمين رَحِمَهُ ٱللَّهُ، قال في الشرح الممتع على زاد المستقنع (١٠/٣٢٤). " إذاً المذهب: أنه لا يشترط للإحياء إذن الإمام، والقول الراجح أنه يملكها بدون إذن الإمام إلا إذا أصدر الإمام أمره بألا يحيي أحد أرضاً إلا بإذنه فلا تحيا إلا بإذنه".

(٢) فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ (٨/٢٠٧).

(٣) المحلى بالآثار (٧/٧٥)، وانظر: الحاوي الكبير (٧/٤٧٩).

فيجاب عنه: بأنه قول لا دليل عليه.

وأما قول أصحب القول الثالث: بأن ما قرب من المعمورة ويتشاح الناس فيه، لا يحيا إلا بإذن من الإمام لنفي التشاجر بتزاحم الدواخل عليه، وأن القريب لا يعد مواتا، إذ الموات ما انفك عن الاختصاص، فلا يتصور في القريب إحياء؛ لأن الإحياء إنما يكون في الموات.

فيجاب عنه: بأنه قول لا دليل عليه، ومخالف لصحيح الدليل.

سبب الخلاف:

اختلافهم في فهم معنى حديث: "من أحيا أرضاً ميتة فهي له" وهل هو حكم تشريعي أو حكم تنظيمي؟

فمن قال إنه حكم تشريعي؛ لم يعتبر إذن الإمام؛ لأن النبي ﷺ قاله على وجه التشريع للأمة.

ومن قال إنه حكم تنظيمي؛ اعتبر إذن الإمام في كل زمان ومكان.(١)

القسم الثاني: الضوابط الفقهية المتعلقة بالأرض المحياة.

أولاً: الضوابط الفقهية المتعلقة بالأرض المحياة المتفق عليها.

الضابط الأول: أن لا تكون الأرض المراد إحياؤها مملوكة.

دل على هذا فعله عَلَيْهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ وفعل خلفائه الراشدين من بعده، فحين أقطع ﷺ بلال بن الحارث المزني "لم يعطه حق مسلم"(٢).

قال أبو يوسف رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "فقد جاءت هذه الآثار بأن النبي ﷺ أقطع أقواما، وأن الخلفاء من بعده أقطعوا، ورأى رسول الله ﷺ الصلاح فيما فعل من ذلك... ولم يقطعوا حق مسلم ولا معاهد".(٣).

وقال ﷺ: "من ظلم قيدَ شبرٍ من الأرض طوِّقه مِن سبع أرَضِينَ".(٤)

وحكى ابن قدامة رَحِمَهُ ٱللَّهُ الإجماع على ذلك، فقال: "ما لم يجر عليه ملك لأحد، ولم يوجد

---

(١) انظر: الشرح الممتع على زاد المستقنع (٣٢٢/١٠).

(٢) رواه أبو داود: كتاب الخراج والإمارة والفيء، باب في إقطاع الأرضين، برقم (٣٠٦٢)، قال ابن الملقن في كتابه البدر المنير (٧٦٦/٦): "وهذا الحديث رواه أبو داود في «سننه» بإسناد صحيح".

(٣) الخراج لأبي يوسف (ص: ٧٤).

(٤) سبق تخريجه (ص: ٤٤).

فيه أثر عمارة، فهذا يملك بالإحياء، بغير خلاف بين القائلين بالإحياء... [إلى أن قال]: ما ملك بشراء أو عطية، فهذا لا يملك بالإحياء، بغير خلاف"[1]، وقال ابن عبد البر رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "أجمع العلماء على أن ما عرف ملكا لمالك غير منقطع أنه لا يجوز إحياؤه"[2]

الضابط الثاني: أن لا تكون الأرض المراد إحياؤها مرافق لعامة الناس.

وقد حكي ابن قدامة رَحِمَهُ ٱللَّهُ الإجماع على ذلك فقال: "وما قرب من العامر، وتعلق بمصالحه، من طرقه، ومسيل مائه، ومطرح قمامته، وملقى ترابه وآلاته، فلا يجوز إحياؤه، بغير خلاف في المذهب. وكذلك ما تعلق بمصالح القرية، كفنائها، ومرعى ماشيتها، ومحتطبها، وطرقها، ومسيل مائها، لا يملك بالإحياء. **ولا نعلم فيه أيضا خلافا بين أهل العلم.** وكذلك حريم البئر والنهر والعين، وكل مملوك لا يجوز إحياء ما تعلق بمصالحه؛ لقوله عَلَيْهِ ٱلسَّلَامُ: "من أحيا أرضا ميتة في غير حق مسلم، فهي له"[3]. مفهومه أن ما تعلق به حق مسلم لا يملك بالإحياء، ولأنه تابع للمملوك، ولو جوزنا إحياءه، لبطل الملك في العامر على أهله".[4]

وكل ماله متعلق بمصالح العامة مصان في الشريعة؛ حتى لا يحصل بذلك الضرر، ومما يدل على ذلك قوله ﷺ: "المسلمون شركاءُ في ثلاثٍ: في الكلأ والماءِ والنَّار"[5].

قال ابن هبيرة رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "واتفقوا على أن الأرض إذا كانت أرض ملح أو ماء للمسلمين فيه المنفعة، فإنه لا يجوز للمسلم أن ينفرد بها".[6]

ولما وفد أبيض بن حمَّال رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ إلى رسول الله ﷺ فاستقطعه الملح، فقطعه له، فلما ولّىٰ قال رجلٌ من المجلس: أتدري ما أقطعتَ له؟ الماء العِد، قال: فانتزعه منه[7].

ثانياً: الضوابط الفقهية المختلف فيها، المتعلقة بالأرض المحياة.

ويندرج تحت هذا النوع ضابطان رئيسان: قرب الأرض وبعدها عن العامر، وإحياء أراضي المشاعر.

---

(١) المغني (٥/٤١٦).
(٢) التمهيد (٢٢/٢٨٥).
(٣) رواه الطبراني في المعجم الكبير (١٧/١٣) حديث رقم (٤)، وضعفه الهيثمي في مجمع الزوائد (٤/١٥٧).
(٤) المغني (٥/٤١٨).
(٥) سبق تخريجه (ص: ٤٩).
(٦) اختلاف الأئمة العلماء (٢/٤٥).
(٧) رواه أبو داوود في سننه (٣/١٤)، كتاب الخراج والإمارة، باب إقطاع الأرضين، حديث رقم (٣٠٦٤)، والترمذي في سننه (٣/٦٥٦)، كتاب الأحكام، باب ما جاء في القطائع، حديث رقم (١٣٨٠)، وقال الألباني رَحِمَهُ ٱللَّهُ: (حسن لغيره)، التعليقات الحسان (٦/٦٤٨).

وتفصيلها كالتالي:

١. الضابط الأول: أن تكون الأرض المحياة بعيدة عن العامر.

وهذا الضابط مختلف فيه على قولين:

القول الأول:

لا يجوز إحياء ما كان قريباً من العامر، ويجوز فيما بعد، وبه قال ابو يوسف من الأحناف، ورواية عند الحنابلة.(١)

القول الثاني:

يجوز الإحياء في القريب والبعيد عن العامر، وهو قول الحنفية، والمالكية، والشافعية، ورواية عند الحنابلة، ومذهب الظاهرية.(٢)

الأدلة:

استدل أصحاب القول الأول:

بقوله عَلَيْهِ ٱلسَّلَامُ: **"من أحيا أرضا ميتة في غير حق مسلم، فهي له".**(٣)

وجه الدلالة:

أن ما تعلق به حق مسلم لا يملك بالإحياء، وهو تابع للمملوك، ولو جوزنا إحياءه، لتضرر أهل العامر، حيث أنه سيضيق عليهم في دورهم، فقد يحتاجون إلى فتح أبوابهم أو يقطع عليهم الطريق.(٤)

واستدل أصحاب القول الثاني بما يلي:

الدليل الأول:

قوله ﷺ: "مَن أحيا أرضًا ميتة فَهيَ لَهُ"(٥).

(١) انظر: بدائع الصنائع (١٩٤/٦)، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (٣٥/٦)، شرح الزركشي على مختصر الخرقي (٢٦٢/٤)، المغني (٤١٨/٥).

(٢) انظر: بدائع الصنائع (١٩٤/٦)، النوادر والزيادات على ما في المدونة من غيرها من الأمهات (٥٠٢/١٠)، الحاوي الكبير (٤٨٠/٧)، (٤١٨/٥)، المحلى (٧٣/٧).

(٣) سبق تخريجه (ص: ١٤٠).

(٤) انظر: المغني (٤١٨/٥).

(٥) سبق تخريجه (ص: ١).

الدليل الثاني:

قوله ﷺ: "مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ، وَلَيْسَ لِعِرْقٍ ظَالِمٍ حَقٌّ"(١).

الدليل الثالث:

حديث عروة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، قال: أشهد "أن رسول الله ﷺ قضى أن الأرض أرض الله، والعباد عباد الله، ومن أحيا مواتا فهو أحق به"(٢).

الدليل الرابع:

حديث عائشة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا عن النبي ﷺ أنه قال: "مَنْ أَعْمَرَ أَرْضًا لَيْسَتْ لأَحَدٍ فَهُوَ أَحَقُّ".(٣).

وجه الدلالة من الأحاديث السابقة:

أنها جاءت بجواز الإحياء بلفظ العموم، ولم يشترط فيها قرب العامر أو بعده.

الدليل الرابع: أن النبي ﷺ لما قدم المدينة أقطع الدور، وأقطع ابن مسعود فيمن أقطع، فقال له أصحابه: يا رسول الله، نَكِّبْهُ(٤) عنا، قال: "فلم بعثني الله إذا؟ إن الله لا يقدس أمة لا يعطون الضعيف منهم حقه"(٥)

وجه الدلالة:

فإقطاعه عَلَيْهِ السَّلَامُ للدور بين ظهراني عمارة الأنصار من المنازل والنخل فيه دلالة على أن ما قارب العامر وكان بين ظهرانيه وما لم يقارب من الموات سواء، ولا فرق بينهما.(٦)

الراجح:

هو القول الثاني - والله أعلم -

وذلك لقوة أدلتهم، وعمومها، وعدم ورود ما يخصصها، وفعله ﷺ بإقطاعه ابن مسعود

---

(١) سبق تخريجه (ص: ٦٢).
(٢) سبق تخريجه (ص: ١١٨).
(٣) سبق تخريجه (ص: ٤٦).
(٤) أي نحه عنا واعزله.
انظر: لسان العرب (١/٧٧٠)، تاج العروس (٤/٣٠٥)
(٥) رواه الطبراني في المعجم الأوسط (٥/١٦٣) حديث رقم (٤٩٤٩)، والمعجم الكبير (١٠/٢٢٢) حديث رقم (١٠٥٣٤)، و وذكره الهيثمي في مجمع الزوائد (٤/١٩٧)، وقال: "ورجاله ثقات".
(٦) انظر: الأم للشافعي (٤/٥١)، مختصر المزني (٨/٢٣٠)، الحاوي الكبير (٧/٤٨٠).

رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ بين ظهراني عمارة الأنصار من المنازل والنخل نص في المسألة، فلا يصار إلى غيره.

ويجاب عن استدلالهم بحديث "من أحيا أرضا ميتة في غير حق مسلم، فهي له".

بأمرين:

الأول: أن الإحياء لا يكون إلا في الأرض الغير مملوكة وليس فيها حق لمسلم، ولا فرق بين الأرض الخالية من الملك إن كانت داخل العمران أو خارجة عنه.

الثاني: أن هذا القول اجتهاد يعارض النص فلا يقبل.

٢. **الضابط الثاني: أن لا تكون الأرض المحياة داخل المشاعر**(١).

وهذا الضابط مختلف فيه: هل يجوز إحياء ما كان من المشاعر أم لا؟ على قولين:

القول الأول:

عدم جواز إحياء ما كان في المشاعر، وهو قول جمهور العلماء في المذاهب الأربعة.(٢)

القول الثاني:

جواز إحياء المشاعر، وهو قول لبعض الشافعية وبعض الحنابلة(٣)

الأدلة:

استدل أصحاب القول الأول بما يلي:

الدليل الأول:

ما روته أم المؤمنين عائشة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا، قالت: قلنا يا رسول الله، ألا نبني لك بيتا يظلك

---

(١) المراد بها: منى و مزدلفة وعرفات.

(٢) انظر: بدائع الصنائع (١٩٥/٦)، تحفة الفقهاء (٣٢٢/٣)، عمدة القاري شرح صحيح البخاري (٢٢٨/٩)، البيان والتحصيل (٢٥٣/١)، الذخيرة (٢٥٥/٣)، النوادر والزيادات (٤٨٩/١)، نهاية المطلب في دراية المذهب (٣٠٢/٨)، روضة الطالبين وعمدة المفتين (٢٨٦/٥)، حاشيتا قليوبي وعميرة (٩١/٣)، الفروع وتصحيح الفروع (٣٠٠/٧)، الأحكام السلطانية لأبي يعلى (ص: ١٩١)، حاشية الروض المربع (٤٧٨/٥).

(٣) انظر: روضة الطالبين وعمدة المفتين (٢٨٦/٥)، الفروع وتصحيح الفروع (٣٠١/٧)، حاشية الروض المربع (٤٧٨/٥).

بمنى؟ قال: "لا، منى مناخ(١)من سبق".(٢)

وجه الدلالة:

أنه عَلَيۡهِ ٱلسَّلَامُ قد رفض أن يبنى له في منى، وتركه ليبقى موضع للعبادات فدل على عدم جواز الإحياء فيها.

الدليل الثاني:

قالوا: أن التملك في المشاعر يؤول إلى الإضرار بالحجيج لكثرة الأبنية، فتضيق على الناس في نسكهم، فوجب دفع هذا الضرر(٣)

واستدل أصحاب القول الثاني بحديث: "مَن أحيا أرضًا ميتةً فَهيَ لَهُ" ونحوه من الأحاديث الدالة على جواز الإحياء.

وجه الدلالة:

قالوا: إنها عامة ولم تحدد مكان معيناً يجوز إحياؤه دون سواه، والمشاعر كغيرها من الأماكن العامة فجاز فيها الإحياء.

الراجح:

هو القول الأول - والله أعلم -

وذلك لما يلي:

١. قوة أدلتهم، ففعله ﷺ برفض بناء مضلة تحميه من الحر نص في المسألة، ويستدل بها بالأدنى على الأعلى، فإذا رفض بناء مضلة تحميه من الحر عَلَيۡهِ ٱلسَّلَامُ، فكيف بمن يحيي بها منازل أو مزارع أو غيرها مما يضيق على الحجيج.

٢. أن في السماح بالإحياء ضرر متحقق يجب دفعه، لما فيه من تضييق على الحجاج، والقاعدة الفقهية التي تنص على أن: (الضرر يزال) و(لا ضرر ولا ضرار) دالة على عدم

(١) أي: موضع إناخة الإبل.
انظر: تحفة الأحوذي (٥٢٩/٣).

(٢) رواه الترمذي في سننه، أبواب الحج، باب ما جاء أن منى مناخ من سبق، حديث رقم (٨٨١)، وقال: "هذا حديث حسن".

(٣) انظر: مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح (١٨١٨/٥)، الفتاوى الكبرى (١٠٩/٥).

جواز الإحياء في المشاعر.[1]

ويجاب عن استدلالهم بعموم حديث "من أحيا أرضا ميتة في غير حق مسلم، فهي له" بأمور:

الأول: أن الإحياء في المشاعر مستثنى بحديث "منى مناخ من سبق"

الثاني: أن هذا القول يلزم منه إيقاع الضرر بالمسلمين والتضييق عليهم في مناسكهم.

الثالث: أن هذه الأراض ليست من الموات، بل هي مختصة بعموم مناسك المسلمين، ولهذا قال ابن القيم رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "فالحرم ومشاعره كالصفا والمروة، والمسعى ومنى، وعرفة، ومزدلفة، لا يختص بها أحد دون أحد، بل هي مشتركة بين الناس، إذ هي محل نسكهم ومتعبدهم فهي مسجد من الله، وقفه ووضعه لخلقه، ولهذا امتنع النبي ﷺ أن يبنى له بيت بمنى، يظله من الحر".[2]

المسألة الثانية: ضوابط الإحياء النظامية.

يمكن تقسيم ضوابط التملك النظامية المتعلقة بالإحياء إلى ثلاثة أقسام رئيسية، يندرج تحت كل نوع منها عدد من الضوابط الفرعية، وذلك كما يلي:

القسم الأول: الضوابط النظامية المتعلقة بشخص المحيي.

القسم الثاني: الضوابط النظامية المتعلقة بالأرض المحياة.

القسم الثالث: الضوابط النظامية المتعلقة بإجراءات الجهة التي تثبت التملك بالإحياء.

القسم الرابع: الضوابط النظامية المتعلقة بمضمون حجة الاستحكام.

وتفصيلها كالتالي:

---

(١) جاء في فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ (١٥٨/٥) ما نصه: "... وتعلمون بارك الله فيكم ان البناء في منى غير جائز شرعًا، وأن تضرر الحجاج الآن وتشكي بعضهم من عدم وجود محلات يقيمون فيها في منى ايام النحر والتشريق ناشيء في الغالب من قيام مبان فيها أقيمت على سبيل الغصب والاعتداء، إذ الإحياء فيها محرم شرعًا، ومخالف لما ثبت عنه ﷺ من قوله "منى مناخ من سبق"... وتأمل أن نتلقى منكم بصفتكم أحد المسئولين عن الحج ووسائل تيسيره ما يساعد على إزالة هذه المباني المغتصبة، لتكون منى كما أرادها ﷺ "مناخ من سبق"".

(٢) زاد المعاد في هدي خير العباد (٣٨٢/٣).

القسم الأول: الضوابط النظامية المتعلقة بشخص المحيي.

يشترط النظام في المحي للأرض عدة ضوابط على النحو التالي:

١. **الضابط الأول: توفر الأهلية في المتقدم لطلب الإحياء.**

فلا يسمع إنهاء القاصر والمختل عقلا، وينوب عنه في ذلك الولي الشرعي المخول بالإنهاء.

٢. **الضابط الثاني: أن يكون المتقدم بطلب الإحياء سعودي الجنسية.**

خصوصاً في مكة المكرمة والمدينة المنورة.

وقد نصت المادة الخامسة نِظام تملُّك غير السعوديين للعقار واستثماره على أنه: "لا يجوز لغير السعوديِّ بأي طريق غير الميراث اكتِساب حق المُلكية أو حق الارتِفاق أو الانتِفاع على عقار واقِع داخل حدود مدينتي مكة المُكرمة والمدينة المُنورة..."(١).

٣. **الضابط الثالث: أن يتقدم بطلب الإحياء من أحيا الأرض أصالة أو وكالة.**

سواءً أكان هو من أحياها أصالة، أو آلت إليه بأحد أنواع العقود الناقلة للملكية من شراء أو هبة وغيرها ممن أحياها.

ويحق للشريك سواءً أكانت الشراكة شراكة إرث أو غيرها أن يتقدم بطلب الاستحكام له ولشركائه، وفي هذه الحالة لا يلزمه الحصول على وكالة من بقية الشركاء.(٢)

ومما يلحق بهذا الضابط: التقديم لطلب إثبات الإحياء للجهات الاعتبارية، ويمكن تقسيمها في الجملة إلى قسمين:

أولاً: الأوقاف:

إذا كانت أوقافاً خاصة يتقدم الناظر للوقف بطلب إثبات التملك بالإحياء للوقف، وإذا لم يكن للوقف ناظر؛ فإن المحكمة تقوم بتفويض من يتقدم بطلب إثبات إحياء الوقف.(٣)

وأما المساجد، فإن الأصل أن "الأراضي المخصصة مساجد في المخططات المعتمدة سواء

---

(١) المادة الخامسة من نِظام تملُّك غير السعوديين للعقار واستثماره الصادر بالمرسوم الملكي رقم بتاريخ ١٤٢١/٤/١٧هـ.

(٢) انظر: الفقرة رقم (١/٢٢٨) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢ هـ.

(٣) انظر: الفقرة رقم (٤/٢٢١) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢ هـ.

كانت مخططات منح من البلدية أو مخططات أراضٍ مملوكة لأشخاص معينين من اختصاص كتاب العدل... أما الأراضي التي لم تخصص في المخططات مساجد سواء كانت في مخطط معتمد أو غيره ويرغب أصحابها وقفيتها لذلك فمن اختصاص المحاكم"(١) إذا كان لها صك ملكية.

أما المساجد التي لا يوجد لها صك تملك، فيتم تقديم طلب إثبات إحيائه عن طريق وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد(٢)

ثانياً: المقابر.

إذا كانت المقبرة دون وثيقة تملك، فإن الجهة التي تتقدم بطلب إثبات الاستحكام هي وزارة الشؤون البلدية والقروية.(٣)

القسم الثاني: الضوابط النظامية المتعلقة بالأرض المحياة.

يشترط النظام في الأرض المحياة عدة ضوابط على النحو التالي:

١. **أن تكون الأرض المراد إحياؤها خالية من الملكيات:**

وفي سبيل ذلك وضع عدداً من التعليمات التي من شأنها التثبت من خلوها من الملكيات، كالإعلان في الصحف عن تقدم المستحكم بطلبه، والكتابة لعدد من الجهات الحكومية لطلب الإفادة عن الموقع وخلوه من الملكيات وتداخلها.

٢. **أن تكون الأرض محياة بما يحدده العرف:**

وقد سبق الحديث عن اختلاف الفقهاء رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ في ما يعد إحياءً.

وقد حدد النظام (العرف) معياراً في هذه المسألة.

وقد نص على ذلك الشيخ محمد ابن ابراهيم في كتابه لرئيس المحكمة الشرعية في الدمام، فقال: "فقد اطلعنا على المعاملة الواردة منكم برقم... الخاصة بشأن مطالبة... بإعطائه صك ملكيته للمسكر(٤) الذي تحت يده المعد لصيد الأسماك.

---

(١) التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٨/ت/٣٨ في ١٤٠٨/٠٣/١٧هـ، وانظر: الفقرة رقم (٣/٢١٩) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ١٤٣٥/١/٢٢هـ

(٢) انظر: الفقرة رقم (٢/٢٢١) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢ هـ

(٣) انظر الفقرة رقم (٤/٢٢١) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢ هـ .

(٤) السِّكْرُ: هو "مَا يُسْكَرُ فِيهِ الْمَاءُ مِنَ الأرض. وَالسَّكْرُ: حَبْسُ الْمَاءِ".

=

والذي نفيدكم بـه أن الظـاهر لنـا ثبـوت ملكيـة عبـد الله المـذكور للمسكر، لأنـه قـد أحيـاه بمـا جرت بـه العـادة فـي إحيـاء مثلـه وقـد قـال النبـي ﷺ: (من أحيـا أرضـاً ميتـة فهـي لـه) ومعلـوم أن الإحيـاء كغيـره مـن الأشـياء التـي لـم يحـد الشـارع فيهـا حـداً معينـاً، لاخـتلاف الأعـراض والمنـافع، فرجع فيه إلى العرف، كالحرز ونحوه."[1]

وجاء في قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة في قرارها رقم ٣٧/٥/٢١٩ في ١٤٠٦/٧/٢٨هـ ما نصه: "نظراً إلى أن الإحياء من المسائل التي لم تحدد في كتب الفقه بنصوص معينة وقد أرجعها الفقهاء إلى العرف والعادة فيما يعد إحياء بالبعل وتملك بـه الأرض فـي جنوب البلاد قد لا يعد إحياء في شماله. ولذا فإن العرف له دخل كبير فيما يعد إحياء وما لا يعد إحياء وليس بالمستطاع وضع قاعدة عامة بالنسبة لأراضي البعل في أنحاء البلاد وإنما الذي يحدد ذلك قضاة كل جهة حسب عرف البلاد عند طلب استخراج حجة استحكام بعد تطبيق الإجراءات الشرعية والإدارية".[2]

وهذا في ما كان محيا إحياء معتبر في العرف، أما إذا تقدم بطلب استحكام لأرض فضاء لم يسبق احياؤها فيكتب لرئيس مجلس الوزراء بذلك.[3]

٣. الضابط الثاني: أن تكون الأرض محياة قبل تاريخ ١٣٨٧/١١/٠٩هـ:

نص الأمر السامي رقم (٢١٦٧٩) بتاريخ ١٣٨٧/١١/٠٩ هـ على أن كل من يدعي وضع يده على أرض فلا يلتفت لدعواه اعتباراً من ذلك التاريخ.

وأصبح الإحياء بعد هذا التاريخ ممنوعاً ولا يعتبر، ومن أحيا بعده لا يقبل طلبه بإثبات الإحياء.[4]

مقاييس اللغة (٨٩/٣).

(١) فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ (٢٦٧/٨).

(٢) التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/ت/٢٧ في ١٤٠٧/٠٩/١٧هـ، وانظر: الفقرة رقم (٣/٢١٩) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ.

(٣) انظر: المادة رقم (٢٣٢) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ .

(٤) و قد أشكل قيام الكثير بالإحياء والتقدم بطلب إثباته بعد صدور هذا الأمر، فصدر قرار الهيئة القضائية العليا رقم (١٨٦) وتاريخ ١٣٩٥/٤/٢٢هـ والذي عالج في (الفقرة الرابعة) منه حالات وضع اليد على الأراضي بعد هذا التاريخ، وقد نصت على أنه: "اذا كان إحياؤه بعد الأمر المشار إليه ولم يتعارض مع التخطيط ولم يكن على أرض عينت لمشروع أو اقتطعت لأحد فإنها تباع عليه بالقيمة ".

ثم لما استمر الاستيلاء على الأراضي، صدر خطاب المقام السامي رقم (٥٧١/٤/ن) في ١٤٠٥/٣/٢٦هـ متضمناً التوجيه بأخذ قيمة الأرض مضاعفة بشرط: أن يكون غرضه إقامة منزل له، وأن تكون الأرض غير مملوكة، وأن ثبت حاجته لذلك المنزل، وألا يكون له سكن، وألا يكون معترضاً لخطوط التنظيم، أو في أرض =

٤. الضابط الثالث: أن لا تكون الأرض المحياة واقعة في مناطق محظورة نظاماً.

والمناطق التي منع النظام من سماع الإحياء فيها على أربعة أنواع:

النوع الأول: أراضي الحرمين، والمشاعر وحماها:

وقد صدر الأمر السامي رقم (٢/١٣٩٢٦) بتاريخ ١٤٢٨/٠٩/٠١هـ وأكد بالأمر السامي رقم (٧٩٦٠/م ب) بتاريخ ١٤٣٠/٩/٢٩هـ بمنع التملك داخل حدود الحرمين بمكة المكرمة والمدينة المنورة.(١)

وكذا المشاعر المقدسة وحماها، فإنها مما يمنع التملك فيه نظاماً.(٢)

النوع الثاني: الأراضي التي يمنع التملك فيها لأسباب خاصة:

يصدر أحياناً من ولي الأمر بعض الأوامر الخاصة بمنع التملك في مناطق معينة، يرى أن من المصلحة عدم التملك فيها، وهذه المواقع في الغالب ليس لها معيار محدد.

فقد ورد في بعض أوامر ولي الأمر تملك بعض المناطق المحددة في الرياض(٣)، وفي المدينة المنورة(٤)، وفي جدة(٥)، وفي المنطقة الشرقية.(٦)

النوع الثالث: الأراضي التي تتعلق بها مصالح العامة: كالمرافق العامة بأنواعها(٧)،

المرافق العامة، وليس في بقائه ضرر أو خطر على أحد أو إثارة للمشاكل، وألا يكون القصد منه إحداث هجرة جديدة.

انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/ت/٢٩ في ١٣٩٦/٠٢/٠٣هـ، ورقم ١٢/ت/٧٠ في ١٤٠٥/٤/١٥هـ

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٣٧٧٣ في ١٤٣٠/١٠/٢٤هـ، ورقم ١٣/ت/٥٥٦٢ في ١٤٣٦/١/٢٣هـ المبني على الأمر الملكي رقم ٢٣٠٥ في ١٤٣٦/١/١٦هـ.

(٢) انظر: المادة رقم (٢٣٥) من نظام المرافعات الشرعية والفقرة (٣/٢٣٥) من اللائحة التنفيذية لذات النظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ١٤٣٥/١/٢٢هـ .

(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/ت/٦١ في ١٤٠٣/٠٤/٢٢هـ، ورقم ١٢/ت/٩١ في ١٤٠٥/٥/١٣هـ.

(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٥٦ في ١٣٨٨/٠٧/٠٧هـ.

(٥) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/ت/٢٠٣ في ١٤٠٤/١٢/٠١هـ.

(٦) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣٤/١٢/ت في ١٤٠٦/٠٧/٠٨هـ.

(٧) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٢٥٥٧ في ١٤٢٦/٠١/٠٥هـ.

والمطارات وحرمها[١]، وحرم الطرق[٢]، والشواطئ[٣]، والمحميات الطبيعية[٤]، ومناطق الامتيازات والتعدين[٥]، والمناطق الحدودية[٦].

النوع الرابع: الأراضي التي تقع في حدود التنمية:

والمراد بها: جميع الأراضي التي تقع خارج حدود حماية التنمية العمرانية المعتمدة بقرار مجلس الوزراء رقم (١٥٧) في ١٤٢٨/٥/١١هـ.

وقد جاء في المادة السادسة في الفقرة الأولى من قواعد تحديد النطاق العمراني الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (١٥٧) وتاريخ ١٤٢٨/٥/١١هـ تعريف منطقة حماية التنمية العمرانية حتى عام ١٤٥٠هـ، ونصت على أن المراد بها: "المساحة المساندة للتنمية والمحصورة بين حد مرحلة التنمية العمرانية حتى عام ١٤٥٠هـ وحد حماية التنمية طبقاً للحدود والضوابط المبينة بوثائق النطاق العمراني".

ولتلك المناطق خرائط تفصيلية تبين حدود تلك المناطق.

وقد صدر أمر سامي برقم (٧٨٨/م ب) في ١٤٢٨/٢/١هـ بمنع التملك في تلك المناطق.[٧]

القسم الثالث: الضوابط النظامية المتعلقة بإجراءات الجهة التي تثبت التملك بالإحياء.

يشترط النظام في إجراءات الجهة التي تتولى إثبات صكوك التملك بالإحياء عدة ضوابط على النحو التالي:

١. الضابط الأول: أن تكون الجهة التي تتولى سماع الإنهاء المقدم لطلب اثبات الإحياء مختصة نوعياً ومكانياً.

---

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٧٢/ت في ١٣٩٢/٠٥/٠٢هـ.

(٢) حدد في النظام حرم الطريق للمواصلات بمائة متر، و مئتا متر لسكك الحديد على جانبي الطريق.
انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم التعميم رقم ٣/١٧٨/ت في ١٣٩١/١٠/١٣هـ، ١٣/ت/٣٧٧٣ في ١٤٣٠/١٠/٢٤هـ.

(٣) حدد في النظام حرم البحر داخل المدن ١٠٠م، وخارجها ٤٠٠م ويستثنى من ذلك ما كان للضرورة الأمنية كخفر السواحل والقوات البحرية.
انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم برقم ٨/ت/١٧١ في ١٤٠٩/١١/٣هـ، ورقم ١٣/ت/٣٧٧٣ في ١٤٣٠/١٠/٢٤هـ.

(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/١٢٨٠ في ١٤٠٩/٠٩/١٨هـ.

(٥) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٣٦٥٢ في ١٤٣٠/٠٣/٢٩هـ.

(٦) وتبدأ المناطق الحدودية التي يمنع التملك فيها من بداية الحد إلى عشرة أكيال داخل المملكة.
انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٨١٦ في ١٤١٦/٠٦/١٣هـ، ورقم ١٣/ت/٢٦٠٤ في ١٤٢٦/٠٣/٠٤هـ.

(٧) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٣٣٢١ في ١٤٢٩/٠٢/١٠هـ.

وقد نص النظام على أن المحكمة العامة هي المختصة نوعياً في إصدار الصكوك المتعلقة بالإحياء.(١)

و أما الاختصاص المكاني(٢) فإن المحكمة لا تصدر صك استحكام على أي أرض إلا ما كان داخل نطاق اختصاصها المكاني، ولو طرأ بعد صدور الاستحكام أي تعديل عليها فإن ذلك يكون عن طريق المحكمة الواقعة في ذات المكان.(٣)

وإذا تغيرت ولاية المحكمة المكانية، فيتم الآتي: "أ – تقوم المحكمة صاحبة الولاية الأخيرة التي يقع في نطاق اختصاصها العقار بإكمال ما يلزم إكماله شرعاً ونظاماً للصكوك التي تقدم لها مع مراعاة تطبيق التعليمات المتعلقة بصكوك الاستحكام.

ب – تبعث المحكمة ما أجرته على صك الاستحكام إلى المحكمة التي أصدرته للتهميش على سجله وضبطه بما ألحق به"(٤)

١. الضابط الثاني: أن لا يمنع القاضي أو أعوانه سبب من أسباب منع النظر في الاستحكام.

فإذا حصل أحد الأسباب التي تمنع القاضي من نظر الاستحكام التي ورد بها النظام فإنه يمنع من النظر في طلب الاستحكام.

و يمنع القاضي من نظر الاستحكام نظاماً ما يلي:

أ – إذا كان زوجاً للمتقدمة بطلب إثبات الإحياء، أو كان قريباً أو صهراً له إلى الدرجة الرابعة.

ب – إذا كان له أو لزوجته خصومة قائمة مع المتقدم لطلب التملك أو مع زوجته.

---

(١) انظر: المادة رقم (٣١/ب) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ.

(٢) فُسر في المادة الأربعين من نظام المرافعات الشرعية بأن المدينة أو المحافظة أو المركز نطاقاً مكانيًّا للمحكمة التي هي فيها، "وعند تعدد المحاكم فيها يحدد المجلس الأعلى للقضاء النطاق المكاني لكل منها. وتتبع المراكز التي ليس فيها محاكم محكمة أقرب بلدة إليها في منطقتها، ما لم يقرر المجلس الأعلى للقضاء تبعيتها لمحكمة أخرى في المنطقة نفسها. وعند التنازع على الاختصاص المكاني – إيجاباً أو سلباً – تحال الدعوى إلى المحكمة العليا للفصل في ذلك. " المادة رقم (٤٠) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ.

(٣) انظر: المادة رقم (٢٣٥) من نظام المرافعات الشرعية والفقرة (٢٣٥/٣) من اللائحة التنفيذية لذات النظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ.

(٤) انظر: المادة رقم (٣١/ب) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ.

ج – إذا كان وكيلا لأحد المتقدمين لطلب التملك، أو وصياً، أو قيماً عليه، أو مظنونة وراثته له، أو كان زوجاً لوصي أحد الخصوم أو القيم عليه، أو كانت له صلة قرابة أو مصاهرة إلى الدرجة الرابعة بهذا الوصي أو القيم.

د – إذا كان له مصلحة في الاستحكام القائمة أو لزوجته أو لأحد أقاربه أو أصهاره على عمود النسب أو لمن يكون هو وكيلا عنه أو وصياً أو قيماً عليه.

هـ – إذا كان قد أفتى أو ترافع عن أحد المتقدمين بطلب التملك في الدعوى أو كتب فيها ولو كان ذلك قبل اشتغاله بالقضاء، أو كان قد سبق له نظرها قاضياً أو خبيراً أو محكماً، أو كان قد أدى شهادة فيها، أو باشر إجراء من إجراءات التحقيق فيها.(١)

و ممن يمنع نظاماً من مباشرة النظر في حجج الاستحكام: أعوان القضاة.

فـ "لا يجوز للمحضرين ولا للكتبة وغيرهم من أعوان القضاء أن يباشروا عملا يدخل في حدود وظائفهم في الدعاوى وطلبات الاستحكام الخاصة بهم أو بأزواجهم أو بأقاربهم أو بأصهارهم حتى الدرجة الرابعة، وكذا الإنهاءات الأخرى إذا اشتملت على خصومة، وإلا كان هذا العمل باطلا".(٢)

القسم الرابع: الضوابط النظامية المتعلقة بمضمون حجة الاستحكام.

جاء في النظام عدد من الضوابط التي لا بد أن تحتويها حجة الاستحكام:

الضابط الأول: ذكر بيانات المتقدم:

لابد في حجة الاستحكام من ذكر اسم المتقدم بطلب الاستحكام أصالة، وتذكر رقم الهوية الوطنية، ثم يذكر له وكيل شرعي وتبين هويته كذلك وتثبت وكالته ويبن جهتها وتاريخها ورقمها.(٣)

الضابط الثاني: ذكر تفاصيل الأرض المراد إثبات تملكها.

فيصف نوع العقار وموقعه وكيف آل إليه، والحدود والأطوال والمساحة – بموجب تقرير

---

(١) انظر: المادة رقم (٩٤) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ .

(٢) المادة رقم (٧) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ .

(٣) انظر: الفقرة (٣/٢٢٩) من اللائحة التنفيذية من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ و التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٨/ت/٦٤ في ١٩/٦/١٤١١هـ.

مساحي معتمد – بالمتر، ويكون تدوين أطوال أضلاع العقار ومساحته كتابة.(١)

و"يبين في التقرير المساحي الحدود والأطوال والمساحة الإجمالية والإحداثيات الجغرافية ودرجات الانكسار لجميع الزوايا الخاصة بالعقار ويربط العقار بمعلم ثابت."(٢)

ويطلب اثبات ذلك واستخراج حجة استحكام(٣).

الضابط الثالث: محضر الوقوف على العين من القاضي أو من ينيبه.

جاء في النظام ما نصه: "عند وقوف القاضي أو من ينيبه على العقار يعد محضراً يوقعه مع الحاضرين معه، يبين فيه حال العقار من حيث حدوده، وأطواله، ومساحته، وعرض الشوارع المحيطة به، ونوع الإحياء إن وجد، أو أثره، وعدم تداخله مع الأودية والمرافق العامة والغابات والسواحل، ويدون ذلك في صك الاستحكام."(٤)

الضابط الرابع: الإشارة إلى تطبيق المادة رقم (٢٣١) من نظام المرافعات.(٥)

وهي المادة التي توجب الكتابة إلى عدد من الدوائر الحكومية المعنية بالموافقة أو المعارضة، وتدوين إجابتها برقمها وتاريخها سواءً أكان الجواب سلباً أم إيجاباً، وعلى نحو مفصل.

و"تثبت في ضبط الاستحكام مضامين إجابات الجهات التي كتب إليها وأرقامها وتواريخها واسم الصحيفة التي نشر فيها طلب الاستحكام ورقمها وتاريخها ورقم صفحة النشر"(٦).

الضابط الخامس: اثبات شهادة الشهود:

وذلك "بذكر الحدود، والأطوال، وعند عدم معرفة الشاهد للأطوال فعلى المحكمة تمكينه من

(١) انظر: الفقرة (٣/٢٢٩) والفقرة (٤/٢٣٣) من اللائحة التنفيذية من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ.

(٢) الفقرة (٤/٢٢٩) من اللائحة التنفيذية من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ .

(٣) انظر: إجراءات حجج الاستحكام (ص: ٣١).

(٤) الفقرة (٣/٢٣٠) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ .

(٥) انظر: الفقرة (٣/٢٣٣) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ، والتعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١١/٥٢/ت في ٢٨/٤/١٤٠٠هـ، ورقم ١٢/٥٦/ت في ١٠/٤/١٤٠٣هـ، والمادة المشار إليها هي المادة البديلة للمادتين ٨٥، ٨٦ من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية.

(٦) المادة رقم (٢/٢٣٣) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ ٢٢/١/١٤٣٥هـ .

الوقوف مع من تراه على العقار، للتأكد من انطباق الرفع المساحي على الموقع، وإعداد محضر بذلك".[1]

الضابط السادس: تدوين عدم القناعة حال المعارضة، والرفع بذلك للاستئناف، ويثبت على الصك والضبط والسجل ما يلحق بها من تهميش.[2]

الضابط السادس: تدوين عدم القناعة حال المعارضة، والرفع بذلك للاستئناف، ويثبت على الصك والضبط والسجل ما يلحق بها من تهميش.[3]

الضابط السابع: لابد لصك الاستحكام أن ينص فيه القاضي صراحة على ثبوت التملك.[4]

لأنه قد يثبت اختصاصه بالأرض، أو إثبات الرقبة دون الأرض، وفي هذه الحالة لا يعتبر الصك مثبتاً لملكية العين.

۞ ۞ ۞

(١) التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٥٩٩٥ وتاريخ ١٤٣٧/٠١/٢٨هـ، المعطوف على قرار المحكمة العليا بهيئتها رقم) ٢٥/م (في ١٤٣٧/١/٧هـ..

(٢) التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٨١٤ وتاريخ ١٤١٦/٠٦/٠٧هـ.

(٣) التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٨١٤ وتاريخ ١٤١٦/٠٦/٠٧هـ.

(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٣/١١٢٣/م في ١٣٨٤/٤/١٨هـ.

المبحث الثالث: إجراءات الإحياء في النظام

تمر إجراءات استصدار صك تملك مثبت للإحياء بعدة مراحل، يمكن تصنيفها على النحو التالي:

- **المرحلة الأولى: مرحلة التقديم لطلب اثبات التملك.**

وفيها يقوم المنهي بتعبئة نموذج خاص بذلك، يشمل: اسم المالك وهويته الوطنية، ونوع العقار ووصفه وموقعه ورفع مساحي هندسي مصدق من جهة هندسية معتبرة، ويبين في طلبه كيف آل إليه ووثيقة التملك إن وجدت، وإن كان وكيلا أبرز وكالته التي تخوله السير في طلبه، ويطلب إثبات تملكه.[1]

- **المرحلة الثانية: استلام الطلب وإحالته إلى أحد الدوائر بالمحكمة العامة.**

بعد التأكد من استكمال أوراق المنهي – أصالة أو وكالة – يتم تقييد طلبه في المحكمة، ويحال إلى أحد الدوائر لبدأ النظر في طلبه، وتأخذ تلك المعاملة رقماً محدداً يختص بطلب المنهي.[2]

- **المرحلة الثالثة: مرحلة تدقيق الطلب والتأكد من الجهات الحكومية:**

وتتميز هذه المرحلة بأهمية كبرى لكونها تحدد بشكل كبير مصير هذا الطلب من حيث الحكم بثبوته أو صرف النظر عنه، وأبرز ما يحصل في هذه المرحلة ما يلي:

١. قبل البدء في تدوين الإنهاء بطلب الاستحكام والشروع في إجراءات الإثبات تقوم المحكمة بالكتابة وفق نموذج معتمد، وبرفقه صورة للرفع المساحي للموقع، إلى عدد من الجهات الحكومية، وذلك للاستفسار عما إذا كان لديها معارضة في الإنهاء وتمهل لمدة ستون يوماً

---

(١) انظر: الفقرة (٣/٢٢٩) من اللائحة التنفيذية من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ و التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٨/ت/٦٤ في ١٩/٦/١٤١١هـ.

(٢) انظر: المادة (٢٢٩) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ

للإجابة سواءً أكان الجواب سلباً أم إيجاباً.[1]

٢. تطلب المحكمة النشر عن طلب الاستحكام في إحدى الصحف التي تصدر في منطقة العقار، أو في إحدى الصحف الأكثر انتشاراً إذا لم توجد صحيفة في ذات المنطقة.[2]

٣. يتم الوقوف على العقار من قبل القاضي أو من ينيبه من قسم الخبراء أو غيرهم ويعد محضراً يوقعه مع الحاضرين معه، يبين فيه حال العقار ويصف الموجود على الطبيعة وصفاً وافياً، ويدون ذلك في صك الاستحكام.[3]

- **المرحلة الرابعة: مرحلة الشروع في نظر طلب التملك بالإحياء وإصدار الصك:**

وتبدأ بعد ورود الإجابات من الدوائر التي تمت الكتابة لها، ومضي – ستون يوماً – مدة الاعتراض فلا يخلو الأمر من أربع حالات:

- **الحالة الأولى: عدم المعارضة من الدوائر الحكومية ومن الأفراد**

وفي هذه الحالة يتم استكمال إجراءات الحجة، وترد الإجابة من الجهات، وتطلب البينة – وهي الشاهدان – اللذان يشهدان على حصول الإحياء قبل تاريخ ١٣٨٧/١١/٩هـ، ويذكران وصف العقار بكامل تفاصيله.

ثم يأتي دور نظر القاضي ولا يخلو من حالتين:

الأولى: عدم إثبات التملك وإن لم تكن هناك معارضة من الجهات المختصة أو الأفراد، لسبب آخر قادح في الإنهاء كأن لا تتوفر فيه شروط الإحياء شرعاً.

الثانية: ثبوت التملك لدى القاضي وصحة ما أنهى به، فيصدر بذلك صك حجة الاستحكام ويتملك المنهي بذلك.

- **الحالة الثانية: وجود معارضة من الجهات الحكومية:**

وفي هذه الحالة تعرض تلك المعارضة على المنهي ويدون جوابه عليها.

---

(١) انظر: المادتين رقم (٢٣١)، ورقم (٢٣٣) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ

(٢) انظر: المادة (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ ، واللائحة التنفيذية الشارحة لذات المادة.

(٣) انظر: الفقرة رقم ٢/٢٣٠ ورقم ٣/٢٣٠ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ .

فإذا لم يقتنع القاضي بمعارضة الجهة الحكومية، طلب البينة من المنهي – وهما الشاهدان – فإذا لم يقدح المندوب فيهما فتتم تزكيتهما.

ثم يثبت التملك ويصرف النظر عن المعارضة، وإذا تقدم المندوب باعتراضه يتم الرفع للاستئناف حسب التعليمات.

وإذا اقتنع القاضي بمعارضة الجهة الحكومية أو لم يقتنع بصحة التملك فيصرف النظر عن طلب المنهي، ويفهمه بحقه في الاعتراض.

- **الحالة الثالثة: عدم الإجابة أو عدم الحضور**

"إذا لم تجب إحدى الجهات بالمعارضة أو عدمها في المدة المحددة في هذه المادة مع التحقق من تبلغها، فعلى الدائرة إكمال إجراء الاستحكام ورفع ما تقرره إلى محكمة الاستئناف لتدقيقه."(١)

وكذا "إذا أجابت الجهة الحكومية المختصة بالمعارضة وجرى تحديد موعد لسماع وكذا " إذا تبلغت الجهة المعترضة بموعد الجلسة للنظر في الاعتراض، ولم تبعث مندوباً عنها في الوقت المحدد فعلى المحكمة – بعد التحقق من التبليغ – إكمال ما يلزم نحو طلب الاستحكام، وفي حال إصدار صك الاستحكام فيرفع لمحكمة الاستئناف لتدقيقه"(٢)

- **الحالة الرابعة: اعتراضات المواطنين:**

وهي على أنواع، فقد يكون الاعتراض على تداخل في الأملاك، جزئي أو كلي.

وهنا ينظر القاضي في اعتراض المعترض وفق الوجه الشرعي والنظامي، فإن كان الاعتراض ثابت وله حق فيه فيتم في هذه الحالة صرف النظر عن إنهاء المنهي.

وإن كان الاعتراض غير وجيه، كأن يكون كيدياً أو غير صحيح فيصرف القاضي النظر عن الاعتراض ويحكم بثبوت التملك ويعرض القناعة على المعترض ويعطيه حق الاستئناف.(٣)

نموذج تطبيقي لصك تملك ثبت عن طريق الإحياء

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام من لا نبي بعده وبعد فلدي انا... القاضي في المحكمة

---

(١) الفقرة رقم ١/٢٣٣ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ.

(٢) الفقرة رقم ٧/٢٣١ من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ.

(٣) انظر: إجراءات حجج الاستحكام (ص: ٦ وما بعدها).

العامة بمحافظة جدة حضر... يحمل بطاقة الأحوال رقم... المدون بها حفيظة النفوس رقم... الصادرة من... وأنهى قائلا: إن من الجاري فى ملكي، وتحت تصرفي كامل المزرعة الواقعة... بمحافظة جدة الآيلة لي بالإحياء منذ عام ١٣٧٦هـ المحدود من الشرق... بطول... ومن الجنوب... بطول... ومن الغرب... بطول... ومن الشمال... بطول... ومجموع مساحتها... اطلب اثبات تملكي لهذا المزرعة، هكذا انهى، فجرى الإعلان، عن طلب المنهي في جريدة... بعدد... في... وقد مضت المدة المقررة للإعلان، وحتى الآن لم تردنا معارضة من أحد من الأفراد، كما جرى تطبيق المادة رقم (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية وتمت الكتابة للدوائر المختصة، فوردنا الجواب من... برقم... ومن... برقم... في... وجميعها تفيد بعدم المعارضة، ومن وزارة الزراعة والمياه برقم... في... يتضمن المعارضة على اثبات تملك المنهي لهذه المزرعة: لأن الإحياء حديث بعد تاريخ منع الإحداث في ١٣٧٨/١١/٩هـ، لذا فان الوزارة تطلب صرف النظر عن طلب النهي، وتعارض في إثبات، اهـ فجرى الاطلاع على الكروكي المعد من قبل... فوجد أنه يتضمن أطوال ومساحة المزرعة كما ذكر المنهي، كما حضر مندوب وزارة الزراعة بمحافظة.... المدعو:... وبسؤاله عن معارضة إدارته قال إن معارضة الدائرة هي كما جاء بخطابها المذكور أعلاه واطلب انفاذ مقتضاه، وبعرض ذلك على المنهي، قال إن محدودي محياً بالإحياء الشرعي منذ عام ١٣٧٦هـ، والمزرعة فيها بئر قديمة جداً وعليها آثار الزرع القديم، ولدي البينة على ما قلت، وبطلبها منه أحضر... يحمل بطاقة الأحوال رقم... و... يحمل بطاقة الأحوال رقم... وقد شهدا قائلين: نشهد أن من الجاري فى ملك المنهي... كامل المزرعة الواقعة... المحدود من الشمال... ومن الجنوب... ومن المغرب... ومن الشرق... آلت إليه بالإحياء الشرعي منذ عام ١٣٧٦هـ وهي في يده بدون منازعة ولا مشارك وهي خالية من الأوقاف العامة والخاصة هكذا شهدا، وبعرض ذلك على المعارض مندوب وزارة الزراعة قال لا أقول في ذلك شياءً، والشهود الله اعلم بحالهم، فطلبت من المنهي تزكية شهوده، فأحضر لتزكية... و... فشهدا بعدالة وثقة الشاهدين المذكورين أعلاه، كما جرت الكتابة لهيئة النظر للوقوف برفقة مهندس المحكمة، وتطبيق الكروكي المرفق على الموقع المنهي عنه والإفادة عن انطباقه، والإفادة عن الإحياء والمشتلات فوردنا الجواب منهم برقم... فيه... المتضمن أنه جرى تطبيق الكروكي المرفق المؤرخ فى... المعد من قبل على الموقع المنهي عنه فوجدناه منطبقا حداً وذرعاً ومساحةً، كما جرى الاطلاع على المزرعة المذكورة فوجدناها محياة الإحياء الشرعي، وبها بئر قديمة جدا وأشجار مثمرة هذا ما لدينا، فبناءً على ما سلف من الإنهاء، والمعارضة وعطفاً على ما تضمنته إجابة المنهي وما أقام من دليل عليها ولماجاء بقرار هيئة النظر فقد ثبت لدي تملك المنهي... للمزرعة الواقعة... وصرفت النظر عن معارضة وزارة الزراعة... وبعرض ذلك على الطرفين قرر المنهى القناع وأما مندوب وزارة الزراعة فقرر عدم القناعة ووعد بتقديم لائحته الاعتراضية فأجيب لطلبه، وأمرت برفع هذا الإجراء لمحكمة التميز لتدقيقه حسب المتبع، تحريراً فى... وبالله التوفيق، وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله صحبه وسلم.

القاضي بالمحكمة العامة بمحافظة جدة

الفصل الثاني:
إنشاء تملك الأراضي بطريق المنح

وفيه أربعة مباحث:

المبحث الأول: تعريف المنح لغة، واصطلاحاً.

المبحث الثاني: حكم المنح وضوابطه.

المبحث الثالث: أنواع المنح، وفيه ثلاثة مطالب:

المبحث الرابع: إجراءات المنح النظامية، وفيه مطلبان:

المبحث الأول: تعريف المنح لغة، واصطلاحاً

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: تعريف المنح في اللغة

المَنْحُ: في اللغة: العطاء.[1]

قال ابن فارس: "(مَنَحَ) الميم والنون والحاء أصل صحيح يدل على عطية"[2].

"وأصل الْمنح أن يُعْطي الرجل الرجل نَاقَة أَو شَاة فيشرب لَبنهَا ثمَّ يردهَا إِذا ذهب درها والناقة منيحة وَكَذَلِكَ الشَّاة وَكثر ذَلِك حَتَّى صَار كل من أعْطى شَيْئا فقد منح. "[3]، وصارت تطلق على إعطاء الأراضي كذلك.

و في الجملة فإن (المِنْحَة) إذا اطلقت فإنه يراد بها أحد معنيين:

الأول: أن يعطي الرجل صاحبه المال هبة فيملكه إياه، وهو المراد.

الثاني: أن يعطي الرجل أخاه ناقة أو شاة لينتفع بها ثم يعيدها إلى صاحبها.[4]

۞ ۞ ۞

(١) انظر: جمهرة اللغة (٥٧٢/١)، الصحاح (٤٠٨/١)، مجمل اللغة (ص: ٨١٧)، لسان العرب (٦٠٧/٢).
(٢) مقاييس اللغة (٢٧٨/٥).
(٣) جمهرة اللغة (٥٧٢/١).
(٤) انظر: لسان العرب (٦٠٧/٢).

المطلب الثاني: تعريف المنح في الاصطلاح

لا يخرج استعمال مصطلح المنح عند الفقهاء رَحِمَهُمُٱللَّهُ عن تعريفها اللغوي، فتجدهم يطلقون مصطلح المنح على العطاء، سواءً أكان عطاء تمليك، أو عطاء عارية[1].

ومصطلح المنح للأراضي هو الدارج في هذا العصر، واللفظ الدارج عند الفقهاء رَحِمَهُمُٱللَّهُ هو: مصطلح (الإقطاع) أو (القطائع) أو (القطيعة) وجميعها تدور حول مقصد ومادة واحدة.

وقد تعددت التعريفات لهذا المصطلح عند الفقهاء، فقيل أن الإقطاع هو: "ما يُقطعه الإمام، أي: يعطيه من الأراضي رقبة، أو منفعة لمن له حق في بيت المال"[2].

و عرفه القاضي عياض[3] رَحِمَهُٱللَّهُ بقوله: "تسويغ الإمام من مَال الله شَيْئا لمن يرَاهُ أهلا لذَلِك... وَأَكْثر مَا يسْتَعْمل فِي إقطاع الأرض وَهُوَ أن يخرج مِنْهَا شَيْئا لَهُ يحوزه أما أن يملكهُ إِيَّاه فيعمره أو يَجْعَل لَهُ غَلَّته مُدَّة"[4].

وقيل إن معني مصطلح الإقطاع: "... أن يعمد الإمام الجائز الأمر والطاعة إلى قطعة من الأرض يفرزها عما يجاورها، ويهبها ممن يرى، ليعمرها وينتفع بها، إما أن يجعلها منازل يسكنها ويسكنها من يشاء، وإما أن يجعلها مزدرعا ينتفع بما يحصل من غلتها... "[5]

و بتأمل التعريفات السابقة، أجد أن تعريف القاضي عياض رَحِمَهُٱللَّهُ من أجمع وأمنع التعريفات الواردة للإقطاع وذلك لما يلي:

١- بين الجهة التي يحق لها تولي المنح، وهو ولي الأمر، وذلك بقوله "تسويغ الإمام"

---

(١) انظر: المبسوط (٢٨/٢٠)، البناية شرح الهداية (١٣٩/١٠)، تحفة الفقهاء (١٦٠/٣)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١١٦/٦).

(٢) الدر المختار وحاشية ابن عابدين (رد المحتار) (٣٩٣/٤).

(٣) هو: القاضي أبو الفضل عياض بن موسى بن عياض بن عمرو اليحصبي السبتي، المالكي، تولى القضاء بغرناطة، كان إمام وقته في الحديث وعلومه والنحو واللغة وكلام العرب وأيامهم وأنسابهم، من مؤلفاته: الإكمال في شرح كتاب مسلم، وترتيب المدارك وتقريب المسالك في ذكر فقهاء مذهب مالك، ومشارق الأنوار، والتنبيهات، توفي بمراكش سنة ٥٤٤ هـ.

انظر: وفيات الأعيان (٤٨٣/٣)، سير أعلام النبلاء (٤٩/١٥)، تذكرة الحفاظ (٦٧/٤).

(٤) مشارق الأنوار على صحاح الآثار (١٨٣/٢).

(٥) معجم البلدان (٤٢/١، ٤٣).

وأناط أمر المنح به.

٢- في قوله: "يراه "ربطٌ للمنح برأي ولي الأمر.

فينبغي أن يكون تصرفه ورأيه في المنح على وجه يحقق المصلحة لرعيته، ويجلب المنافع لهم ويدفع المضار عنهم(١)، وفي هذا ضمانة لوقوع المنح في محله الصحيح.

٣- تحديد الجهة الممنوحة شروط الممنوح، وأنه لا يكون لجميع الرعية، ففي قوله: "أهلا لذلِك".

ويفهم من هذا القيد أن تكون الجهة الممنوحة جديرة ومستحقة له، سواءً أكانت تلك الجهة فرداً أو جماعة أو جهة اعتبارية.

٤- موافقته للمعنى اللغوي للمنح بشقيه: التمليك والانتفاع:

أ- معنى عطاء التمليك: ظاهر في قوله: "أما أن يملكهُ إيَّاه فيعمره".

ب- معنى عطاء الانتفاع: ظاهر في قوله: "أو يَجْعَل لهُ غلَّته مُدَّة".

۞ ۞ ۞

(١) انظر: الجامع لأحكام القرآن (٤٥٨/٢).

المبحث الثاني: حكم المنح وضوابطه

وفيه أربعة مطالب:

المطلب الأول: حكم المنح

تملك الأراضي بالمنح مشروع، دل على جوازه فعله عَلَيْهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ، وفعل الصحابة – رضوان الله عليهم – من بعده، وعليه اتفاق المذاهب الأربعة.

ويدل على ذلك الآتي:

أولاً: الأدلة من السنة الفعلية:

دلت العديد من افعال النبي ﷺ على جواز المنح ومنها:

١. ورد في الحديث أن النبي ﷺ أراد أن يقطع من البحرين، فقالت الأنصار: حتى تقطع لإخواننا من المهاجرين مثل الذي تقطع لنا، قال: "سترون بعدي أثرة، فاصبروا حتى تلقوني"(١).

٢. وعن أسماء بنت أبي بكر(٢) رَضِيَٱللَّهُعَنْهَا، قالت: "كنت أنقل النوى من أرض الزبير التي أقطعه رسول الله ﷺ على رأسي، وهي مني على ثلثي فرسخ"(٣).

---

(١) سبق تخريجه (ص: ٧٨).

(٢) هي: أسماء بنت أبي بكر الصديق ابن أبي قحافة، أم عبد الله، أسلمت قديما بمكة وبايعت رسول الله ﷺ تلقب بذات النطاقين، زوجها الزبير بن العوام، وولدت له عبد الله وعروة والمنذر وعاصما والمهاجر وخديجة الكبرى وأم الحسن وعائشة، بلغت مائة سنة، لم يقع لها سن، ولم ينكر من عقلها شيئًا، توفيت بمكة سنة ٧٣هـ.

انظر: الطبقات الكبرى ط العلمية (١٩٦/٨)، معرفة الصحابة لابن منده (ص: ٩٨٢) معرفة الصحابة لأبي نعيم (٣٢٥٣/٦)

(٣) رواه البخاري، كتاب: فرض الخمس، باب ما كان النبي ﷺ يعطي المؤلفة قلوبهم وغيرهم من الخمس ونحوه، حديث رقم (٣١٥١).

٣. أقطع ﷺ لبلال بن الحارث العقيق[1].

٤. في الحديث عن علقمة بن وائل، عن أبيه، "أن النبي ﷺ أقطعه أرضا بحضرموت[2]"[3].

ووجه الدلالة على المراد بين، فقد ثبت في الأحاديث السابقة أن النبي ﷺ قد منح وملّك أراضٍ كثيرة لعدداً من أصحابه رَضِيَٱللَّهُعَنْهُمْ أجمعين، فدل ذلك على جواز المنح.

ثانياً: الدليل من فعل الصحابة - رضوان الله عليهم أجمعين - :

١. أقطع أبو بكر رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ الزبير ما بين الجرف إلى قناة[4].[5].

٢. وأقطع عمر رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ، فقد جاء في الأثر أن رجل أتى عمر... فقال: "يا أمير المؤمنين، إن قبلنا أرضا بالبصرة[6] ليست من أرض الخراج ولا تضر بأحد من المسلمين فإن رأيت أن تقطعنيها أتخذها قضباً[7] لخيلي فافعل، قال: فكتب عمر إلى أبي موسى: "إن

---

(١) سبق تخريجه (ص: ٤٧).

(٢) حَضْرَمَوْتُ: تنسب إلى حضرموت بن حمير الأصغر، وهي إقليم عظيم مشهور من أقاليم جزيرة العرب، وهو – جغرافيا – معدود من اليمن، وهو في جنوب الجزيرة، يحده شمالاً رمل الأحقاف المتصل بما يعرف اليوم بالربع الخالي، وجنوبا بحر العرب المتصل بالمحيط الهندي، وشرقا عمان والبحر العربي أيضا، وغربا مقاطعة عدن أبين وقضاء مأرب، راسل النبي ﷺ أهلها فدخلوا في طاعته وقدم عليه الأشعث بن قيس في بضعة عشر راكبا مسلما، فأكرمه رسول الله، ﷺ، فلما أراد الانصراف سأل رسول الله، ﷺ، أن يولي عليهم رجلا منهم، فولى عليهم زياد ابن لبيد البياضي الأنصاري وضم إليه كندة.

انظر: صفة جزيرة العرب (ص: ٨٥)، معجم البلدان (٢/٢٦٩)، معجم المعالم الجغرافية في السيرة النبوية (ص: ١٠١).

(٣) رواه أبو داود: كتاب الخراج والإمارة والفيء، باب إقطاع الأرضين، حديث رقم (٣٠٥٨)، والترمذي: في أبواب الأحكام، باب ما جاء في القطائع، حديث رقم (١٣٨١) وقال: "هذا حديث صحيح".

(٤) الجرف: موضع على طرف المدينة على بعد ميل تقريبا، كان المسلمون يعسكرون فيه إذا أرادوا الغزو.

قناة: أحد أودية المدينة النبوية، يمر قناة بين المدينة وأحد.

انظر: معجم ما استعجم من أسماء البلاد والمواضع (٢/٣٧٧) و(٣/١٠٩٦)، معجم البلدان (٤/٤٠١)، معجم المعالم الجغرافية في السيرة النبوية (ص: ٢٥٨).

(٥) السنن الكبرى للبيهقي، كتاب إحياء الموات، باب إقطاع الموات، حديث رقم (١١٧٩٢).

(٦) البصرة: مدينة في جنوب العراق، وتعتبر ميناؤه الرئيسي، افتتحها المسلمون في ولاية عمر بن الخطاب في سنة ١٧ هـ، وهي من أعظم المدن التي قامت في صدر الإسلام، حتى قيل إنه لم تبق قبيلة من العرب لم يكن منها في البصرة حاضر.

انظر: البلدان لليعقوبي (ص: ١٥٩) الهجرة معجم المعالم الجغرافية في السيرة النبوية (ص: ٤٤)

(٧) قضب: كل نبت من الأغصان يقضب، فيكون معناها في سياق الأثر: مكاناً ترعى فيه خيلي النبات.

انظر: المحكم والمحيط الأعظم (٦/١٨٠).

كان كما قال فأقطعها إياه"[1].

٣. وأقطع عثمان رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ خمسة[2] من أصحاب النبي ﷺ[3].

وجه الدلالة: تدل الآثار الواردة أن العمل الذي عليه أصحاب النبي ﷺ هو جواز المنح، وهم متوافرون على إقراره، دون أن ينازع في ذلك أحد منهم، فدل ذلك على جوازه[4].

قال أبو يوسف رَحِمَهُ اللَّهُ: "فقد جاءت هذه الآثار بأن النبي ﷺ أقطع أقواما، وأن الخلفاء من بعده أقطعوا، ورأى رسول الله ﷺ الصلاح فيما فعل من ذلك؛ إذ كان فيه تألف على الإسلام وعمارة للأرض، وكذلك الخلفاء إنما أقطعوا من رأوا أن له غناء في الإسلام ونكاية للعدو، ورأوا أن الأفضل ما فعلوا، ولولا ذلك لم يأتوه ولم يقطعوا حق مسلم ولا معاهد."[5].

والفقهاء من المذاهب الأربعة متفقون على جواز المنح بلا خلاف بينهم[6].

۞ ۞ ۞

(١) رواه ابن أبي شيبة في المصنف، كتاب السير، ما قالوا في الوالي أله أن يقطع شيئا من الأرض حديث رقم (٣٣٠٣٠)، والسنن الكبرى للبيهقي، كتاب إحياء الموات، باب إقطاع الموات، حديث رقم (١١٧٩٣) ولم أقف على من تكلم على حكم هذا الحديث.

(٢) هم: عبدالله ابن مسعود، وسعد بن أبي وقاص، والزبيربن العوام، وخباب بن الأرت، وأسامة بن زيد رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمْ أجمعين.

(٣) رواه ابن أبي شيبة في المصنف، كتاب السير، ما قالوا في الوالي أله أن يقطع شيئا من الأرض حديث رقم (٣٣٠٢٨)، والسنن الكبرى للبيهقي، كتاب إحياء الموات، باب إقطاع الموات، حديث رقم (١١٧٩٥).

(٤) انظر: سنن الترمذي (٣/٦٥٧).

(٥) الخراج لأبي يوسف (ص: ٧٤).

(٦) انظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٦/١٩٤)، البيان والتحصيل (١٠/٣٠١)، الذخيرة (٦/١٥٣)، شرح مختصر خليل للخرشي (٧/٦٩)، المهذب (٢/٢٩٨)، البيان في مذهب الإمام الشافعي (٧/٤٩٣)، المجموع شرح المهذب (١٥/٢٢٧)، الكافي في فقه الإمام أحمد (٢/٢٤٧)، المغني (٥/٤٢٧)، المبدع في شرح المقنع (٥/١٠٧).

المطلب الثاني: ضوابط المنح الفقهية

بالنظر إلى تقريرات الفقهاء لضوابط المنح يمكن استخلاص ضابطين رئيسيين ينبغي مراعاتهما في منح الأراضي:

أولاً: الضابط المتعلق بالجهة المانحة:

وهو: صدور أمر المنح من ولي الأمر، أو من ينيبه في ذلك[1]: والدليل على ذلك فعل النبي ﷺ والخلفاء الراشدين من بعده، فقد كانوا هم من يأمر بمنح الأراضي بأنفسهم، أو ينيبون عمالهم في الأمصار بالمنح.

ومما يدل على جواز استنابة ولي الأمر غيره في ذلك؛ فعل عمر رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ حين أتاه رجل فقال: "يا أمير المؤمنين، إن قبلنا أرضا بالبصرة ليست من أرض الخراج، ولا تضر بأحد من المسلمين فإن رأيت أن تقطعنيها أتخذها قصبا لخيلي فافعل، قال: فكتب عمر إلى أبي موسى: "إن كان كما قال فأقطعها إياه"[2].

فأوكل أمر المنح إلى أبي موسي الأشعري رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ - والي البصرة - .

قال القرافي رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "وليس للعمال إقطاع إلا بإذن الإمام لأنه كالإعطاء من بيت المال".[3]

ثانياً: الضابط المتعلق بالأرض الممنوحة:

ويندرج تحت هذا الضابط أمران:

الأول: أن تكون الأرض خالية من الملك: فإن كانت الأرض مملوكة فإنه لا يجوز منحها، ويدل على هذا فعله عَلَيْهِ ٱلسَّلَامُ وأصحابه من بعده، فقد كانت إقطاعاتهم متوجهة إلى أراضٍ خالية من الملكيات.

---

(١) انظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٩٤/٦)، البيان والتحصيل (٣٠١/١٠)، الذخيرة (١٥٣/٦)، شرح مختصر خليل للخرشي (٦٩/٧)، المهذب (٢٩٨/٢)، البيان في مذهب الإمام الشافعي (٤٩٣/٧)، المجموع شرح المهذب (٢٢٧/١٥)، الكافي في فقه الإمام أحمد (٢٤٧/٢)، المغني (٤٢٧/٥)، المبدع في شرح المقنع (١٠٧/٥).

(٢) سبق تخريجه (ص: ١٦٤).

(٣) الذخيرة (١٥٤/٦).

وفي الحديث أن النبي ﷺ أقطع بلال بن الحارث المزني وجاء فيه "ولم يعطه حق مسلم"[(١)].

ثانياً: أن لا يترتب على هذا المنح إضرار بمصالح المسلمين: ويدل على هذا حديث أبيض بن حمَّال رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ: لما وفد إلى النبي ﷺ فاستقطعه الملح فأقطعه إياه، فلما ولى قال رجلٌ من المجلس: أتدري ما قطعت له؟ إنما قطعت له الماء العِدَّ، قال: فانتزعه منه[(٢)].

فحين علم رسول الله ﷺ أن هذا الإقطاع فيه إضرار بعموم المسلمين، ألغى عَلَيْهِ ٱلسَّلَامُ هذا المنح مراعاة للمصلحة العامة.

وفي الأثر المروي آنفاً عن عمر رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ نجد أن الرجل قال له في طلبه للأرض أنها: "ليست من أرض الخراج، ولا تضر بأحد من المسلمين" فكتب عمر إلى أبي موسى: "إن كان كما قال فأقطعها إياه" أي: إن كانت لا تضر بالمسلمين فأعطه الأرض، وإلا فلا[(٣)].

وقد حكي غير واحد من أهل العلم الإجماع على عدم جواز ذلك[(٤)].

ثالثاً: الضوابط المتعلقة بالممنوح:

اتفقت المذاهب الأربعة على أن المنح يكون للشخص القادر على إحياء الأرض[(٥)]، والدليل على ذلك فعل عمر رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ، حين أن أقطع رسول الله ﷺ لبلال بن الحارث العقيقَ أجمع، فلما كان عمر رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ قال لبلال: إن رسول الله ﷺ لم يُقطعْك لتحتجزَه عن الناس، لم يُقطعْك إلا ليُعمل، قال: فأقطع عمر بن الخطاب للناس العقيق[(٦)].

ووجه الدلالة: أن عمر رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ حين رأى أن بلالً رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ لم يقم بإحياء ما أُقطع؛ قام رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ بأخذها منه ووزعها على الناس.

۞ ۞ ۞

---

(١) رواه أبو داود: كتاب الخراج والإمارة والفيء، باب في إقطاع الأرضين، برقم (٣٠٦٢)، قال ابن الملقن في كتابه البدر المنير (٧٦٦/٦): "وهذا الحديث رواه أبو داود في «سننه» بإسناد صحيح".

(٢) سبق تخريجه (ص: ٦٧).

(٣) سبق تخريجه (ص: ١٦٤).

(٤) انظر: أسنى المطالب في شرح روض الطالب (٤٤٩/٢)، المغني (٤١٨/٥).

(٥) انظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٩٤/٦)، الذخيرة للقرافي (١٥٤/٦) الحاوي الكبير (٤٩٣/٧)، المبدع في شرح المقنع (١٠٧/٥).

(٦) سبق تخريجه (ص: ٤٧).

المطلب الثالث: الضوابط النظامية للمنح السكنية

بالاطلاع على مجمل التعليمات والأنظمة واللوائح والأوامر المتعلقة بالمنح السكنية يظهر أنه لا يوجد نظام محدد مستقل يبين شروط المنح السكنية.

وغالباً ما تأتي التعليمات الخاصة بها في صورة أوامر سامية أو تعليمات مبلغة بتعاميم ترد بين الحين والآخر.

وقد مرت هذه التعليمات والضوابط بعدة مراحل، كان من أولها ما صدر عام ١٣٩٤هـ.

وقد اشتملت تلك الضوابط على ما يلي:

١. أن تكون المنح خاصة بذوي الدخل المحدود، ومن خلال هذا الشرط أصبحت هذه المنح تعرف باسم: (منح الدخل المحدود)، وغلب هذا المسمى على عدد من الإحياء التي تم المنح فيها بحسب هذا التنظيم، في عدد من مدن المملكة.

٢. أن لا تزيد مساحة القطعة الممنوحة عن ٤٠٠ (أربعمائة متر مربع).

٣. أن لا يكون الممنوح له مالكا أو شريكا في أرض أو منزل.

٤. أن يكون الممنوح من المقيمين في ذات البلدة التي يمنح فيها.

٥. يشرف على تنفيذ الشروط السابقة لجنة مشكلة بهذا الخصوص[(١)].

وقد نُسخت تلك الضوابط وتطورت مع مرور الوقت.

وباستقراء ضوابط المنح التي ورد النظام بتقريرها في فترات مختلفة، وما عليه جرى سير العمل في جهات تنفيذ المنح، يمكن تقسيم الضوابط على ثلاثة أقسام:

القسم الأول: الضوابط المتعلقة بالجهة المانحة:

١. الضابط الأول: أن يكون أمر المنح صادر من ولي الأمر أو من ينيبه:

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٨٢/ت/١٢ في ١٣٩٤/٠٩/١٧هـ.

ويمثل ولي الأمر في المنح السكنية وزارة الشؤون البلدية والقروية، أو وزارة الزراعة فيما يخص الأراضي الزاعية، لكون هاتين الجهتين هما المتصرفتان في الأراضي الحكومية[١].

وقد شددت الأنظمة في هذا الجانب، ومنعت التصرف بالمنح إلا ما كان صادراً وفق هذا الشرط.

وكان من أول التعليمات التي صدرت بهذا الخصوص: الأمر السامي رقم ٢٤٧٢٦ في ١٣٧٩/١٢/٦ هـ، الذي نص على أنه: "لا يمكن قبول أي إقطاع إلا ما كان من جلالة الملك أو الحكومة فيقتضي الإحاطة بذلك واعتماد موجبه"[٢].

وعلى هذا: فكل أمر بالمنح يندرج تحت هذا النوع من المنح صادر بعد هذا التاريخ من غير – ولي الأمر أو من ينيبه – يعتبر صادراً من غير ذي صفة ولا يعتد به.

وقد فوض ولي الأمر الأمانات بالمنح واعتبار الأراضي الحكومية من أملاك البلديات بحسب الأمر الملكي رقم ١٠٠٩/١٣/٣/١/٢٠ في ١٣٧٤/٦/١٧هـ[٣].

٢. الضابط الثاني: أن يكون اعتماد قرارات تخصيص أراضي المنح وتحديدها للمنوح صادراً من أمناء المناطق المفوضين من قبل وزير الشؤون البلدية[٤].

٣. الضابط الثالث: أن يصدر صك التملك من الجهة ذات الاختصاص النوعي والمكاني:

فالاختصاص النوعي للمنح هو من كتابة العدل[٥]، إلا أن تكون البلدة التي تم فيها المنح لا يوجد بها كتابة عدل فيقوم القاضي بعمل كاتب العدل ويتولى اصدار صك تملك المنحة.

والاختصاص المكاني هو لذات البلدة التي تقع فيها المنحة –كما مر معنا في الاستحكام–.

(١) جاء في الأمر السامي الكريم الموجه أصلاً لصاحب السمو الملكي وزير الداخلية بـرقم ١١٤٤/م في ١٤٢١/٩/٩هـ القاضي باتخاذ ما يلزم وفقا لما قرره مجلس القضاء الأعلى بهيئته الدائمة برقم ٥/٣٢٣ في ١٤٢١/٥/٨هـ الذي يقرر فيه أن: "التصرف العام لموات الأرض للدولة يتولى الإشراف عليها والمحافظة على صيانتها وتنفيذ إقطاعات ولي الأمر من تم إسناد ذلك إليه من بلديات وزراعة"

انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل رقم ٣١/ت/١٦٤٧ في ١٤٢١/١٠/٢١هـ.

(٢) الأمر السامي رقم ٢٤٧٢٦ في ١٣٧٩/١٢/٦هـ المشار إليه بالتعميم الصادر من وزارة العدل رقم ١٤٨/ت/٢ في ١٣٨٩/١٢/٢٣هـ، وأكدت بالتعميم رقم ١٣/ت/٢٠٠٧ في ١٤٢٣/٦/١٢هـ و رقم ١٣/ت/٢٥٥٧ في ١٤٢٦/١/٥هـ و رقم ١٣/ت/٢٧٣٣ في ١٤٢٦/٩/٨هـ.

(٣) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (١٣/٢)

(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل رقم تعميم ١٣/ت/٣١٦١ في ١٤٢٨/٧/٢هـ.

(٥) انظر: المادة الثانية، فقرة (هـ) من لائحة اختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم معالي وزير العدل رقم١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ.

القسم الثاني: الضوابط المتعلقة بالممنوح:

١. الضابط الأول: أن يكون المتقدم للمنح سعودي الجنسية.

إلا إذا توفي قبل استلام منحته فإنها تسجل باسم الورثة سعوديين وأجانب حسب أنصبتهم الشرعية من الميراث[١].

٢. الضابط الثاني: أن يكون طالب المنح عند تقديمه الطلب قد أكمل السنة الثامنة عشرة من عمره.

ويستثنى من ذلك الأيتام، ومن في حكمهم، وذوو الاحتياجات الخاصة.

٣. الضابط الثالث: ألا يكون طالب المنح قد سبق له الحصول على منحة أرض سكنية من الدولة.

٤. الضابط الرابع: مراعاة أولوية المنح.

تكون الأولوية في تنفيذ المنح للنساء الأرامل، والمطلقات، والنساء اللاتي تجاوزن الخامسة والعشرين من العمر ولم يتزوجن، وللأيتام ومن في حكمهم، ولذوي الاحتياجات الخاصة."[٢].

القسم الثالث: الضوابط المتعلقة بالأرض الممنوحة:

١. الضابط الأول: ألا تزيد مساحة الأرض الممنوحة عن ستمائة وخمسة وعشرين متراً مربعاً.

وفي حالة الزيادة تقدّر القيمة الفعلية لها وتستوفى من الممنوح، على ألا تتجاوز المساحة الزائدة نصف المساحة الأصلية، أما في حالة النقص فيعطى ما بقي إذا كانت المساحة الباقية لا تقل عن ربع المساحة الأصلية[٣].

---

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٦٥/١٢/ت في ١٤٠٥/٩/٧هـ

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٢٤٧٩ في ١٤٢٥/٦/٢٩هـ.

(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٢٤٧٩ في ١٤٢٥/٦/٢٩هـ، ومما يراعى في هذا الشرط أن قرار مجلس الوزراء رقم ٤٣٧ في ١٣٩٨/٦/١هـ وما ألحق به من قرارات نصت على تحديد مساحة قطع الأراضي التي توزع من قبل البلديات بستمائة وخمسة وعشرين متراً مربعاً ولم تتضمن تحديد لنسبة الزيادة في المنحة التي تستوفى قيمتها من الممنوح، وقد صدر عدد كبير من المنح على هذا الحال، ولمعالجة هذا الإشكال النظامي، فقد صدر الأمر السامي رقم ٢٥٥/م في ١٤٢٤/٢/١٩هـ بإجازة منح القطع السكنية الواقعة بالمخططات التي اعتمدت قبل صدور قرار مجلس الوزراء رقم) ١٦٨ (وتاريخ ١٤٢١/٧/١٢هـ واستيفاء قيمة المساحة الزائدة بتلك القطع والتي تفوق النسبة الواردة ضمن ذلك القرار حسب قيمتها الفعلية أما المخططات الجاري اعتمادها حالياً فيراعى أن تكون مساحات القطع بها حسب ما نص عليه في هذه الفقرة. انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٢٢٠٦ في ١٤٢٤/٣/١٣هـ.

٢. **الضابط الثاني: أن تكون المنحة في الأراضي المخططة والمعدة للسكنى والخالية من الادعاءات والملكيات والشوائب.**(١).

٣. **الضابط الثالث: أن لا تكون واقعة ضمن الأراضي التي يمنع تملكها شرعاً ونظاما.**

وقد نص النظام على عدة مواقع يمنع التملك فيها عن طريق المنح، ومن أهمها ما يلي:

أ- أراضي الحرمين: (مكة المكرمة والمدينة المنورة)(٢).

ب- المرافق العامة(٣).

ج- حمى بطون الأودية والسيول(٤).

د- المناطق العسكرية(٥).

ه- الأراضي التي صدرت عليها حقوق تعدينية طبقاً لنظام التعدين(٦).

و- الأراضي المخصصة للمشاريع الحكومية(٧).

ز- جميع شواطئ المملكة بعمق ٤٠٠ متر على الأقل(٨).

ح- الأراضي التجارية والقريبة من الأسواق.

ط- الأراضي التابعة لإدارات العيون.

ي- الأراضي الواقعة داخل العمران.

---

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/٢٤/ت وتاريخ ١٤٠٦/٢/٧هـ.

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل رقم ٨/ت/٢٠٤ في ١٤١٤/١٠/٢٢هـ، المبني على الأمرالسامي البرقي رقم ١٦٢١٣ في ١٤١٤/١٠/١٩هـ،

(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل رقم ١٣/ت/٢٧٣٣ وتاريخ ١٤٢٦/٩/٨هـ ورقم ١٣/ت/٢٥٥٧ وتاريخ ١٤٢٦/١/٥هـ.

(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/١٥٠/ت في ١٣٩٦/٨/٤هـ، والتعميم رقم ١٣١/ت/٨٧١ في ١٤١٦/١١/٢٠هـ، المبني على الأمر السامي رقم ١١٤٠/٤/م في ١٤٠٤/٤/١٩هـ.

(٥) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/١٣٩/ت في ١٤٠٠/١١/٨هـ.

(٦) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/٧٤/ت في ١٤٠٠/٥/٢٩هـ، المبني على الأمر السامي رقم ٣/ح/٩٩٨٧ في ١٤٠٠/٤/٢٣هـ.

(٧) انظر: تعليمات وإجراءات تنفيذ منح الأراضي البلدية (ص: ١٤).

(٨) انظر: التعاميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/١١٥٢ في ١٤١٩/١/٢٨هـ، ورقم ١٣/ت/١١٥٥ في ١٤١٩/٢/٢هـ، ورقم ١٣/ت/١٨١٥ في ١٤٢٢/٦/٢٧هـ، المبني على الأمر السامي البرقي رقم ٤/ب/١١١٧٨ في ١٤٢٢/٦/١٢هـ وقد استثنى ما تستدعيه الضرورات الأمنية فقط.

ك- الأراضي التي لا يعرف ما لكها، أو كانت مشغولة بحقوق فردية أو جماعية.

ل- الأراضي غير الصالحة للبناء: كالجبال(١).

م- الأراضي الواقعة ضمن المسافة الممتدة من خط الحدود إلى عشرة أكيال داخل المملكة(٢).

ن- الأراضي الواقعة في نطاق (مائتي متر) من مركز خط السكك الحديدية على كلا الجانبين(٣).

س- حرم المطارات(٤).

ع- الأراضي التي نزعت ملكيتها(٥).

القسم الرابع: الضوابط المتعلقة بمعاملة المنح:

١. الضابط الأول: ورود المعاملة من جهة الاختصاص.

يشترط أن تكون المعاملة الخاصة بالمنح واردة من الجهة المعتبرة نظاماً - وزارة الشؤون البلدية والقروية ممثلة في الأمانة التي تتبع لها منطقة المنح - فلا يعتد بأوامر المنح التي ترد مباشرة إلى جهة التوثيق الشرعي - المحكم وكتابات العدل - من أي جهة غير مخولة(٦).

٢. الضابط الثاني: توريد المعاملة وتسليمها.

أن تسلم معاملة المنح بطريقة رسمية عبر المندوب الحكومي الرسمي، ويمنع استلامها مناولة بيد أصحابها أو غيرهم(٧).

---

(١) انظر: تعليمات وإجراءات تنفيذ منح الأراضي البلدية (ص: ١٤ - ١٥).

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٨١٦ في١٤١٦/٦/١٣ هـ، المبني على الأمر السامي رقم ٤/ب/٧٣٩٩ في ١٤١٦/٥/٢٨هـ.

(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٦٦/٨/ت وتاريخ ١٤٠٨/٤/١١هـ، ورقم ١٣/ت/٢٤٩١ في ١٤٢٥/٧/١٦هـ، و المادة الأولى من نظام حماية خطوط السكة الحديدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢١ وتاريخ ١٣٨٢/٤/٣هـ.

(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٧٢/ت في ١٣٩٢/٠٥/٠٢هـ.

(٥) انظر: تعليمات وإجراءات تنفيذ منح الأراضي البلدية (ص: ١٥).

(٦) انظر: التعاميم الصادر من وزارة العدل برقم برقم ١٢/١٦٦ في ١٣٩٩/١٢/٢٢هـ ورقم ١٢/١٢٠ت في ١٤٠٠/٩/٢٠هـ ورقم ١٢/٩٣ت في ١٤٠١/٦/٣هـ ورقم ١٠٣/١٢ت في ١٤٠٤/٦/٨هـ والتعميم رقم ١٢/٢١٢/ت في ١٤٠٦/٦/٢١هـ.

(٧) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٥٨/٨/ت في ١٤١٠/٤/٩ هـ.

٣. الضابط الثالث: محتويات المعاملة.

يجب أن تشتمل المعالة الخاصة بالمنح الأمور التالية:

أ- كروكي مصدق يمثل حدود وأطوال ومجموع المساحة الكلية للمنحة.

ب- تقرير يؤكد خلو المنحة من الملكية وأية شوائب أخرى وأن توثيقها يتمشى مع الأوامر والتعليمات[١].

ج- إرفاق صورة من الأمر المستند عليه في المنح، والاطلاع عليه[٢].

د- إرفاق بيانات الحاسب الآلي الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية التي تحتوي على معلومات عن الشخص أو الأشخاص الممنوحين ومعلومات كاملة عن قطع الأراضي المخصصة لهم، والاطلاع عليها[٣].

ه- إرفاق صورة لهوية الشخص الممنوح ضمن المعاملة[٤].

۞ ۞ ۞

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٨/ت/١٦٩ في ١٤١٠/١١/٢٥هـ.

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٣/١٢٣/ت في ١٣٩١/٧/١٨هـ، والمادة الخامسة والعشرون من لائحة اختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم معالي وزير العدل رقم١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ.

(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٤٩٤٨ في ١٤٣٤/٦/٢٦هـ

(٤) انظر: المادة الخامسة والعشرون من لائحة اختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم معالي وزير العدل رقم١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ.

المطلب الرابع: الضوابط النظامية للمنح الزراعية

ويمكن تصنيف ضوابط المنح الزراعية من خلال نِظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم رقم: م/٢٦ وبتاريخ: ١٣٨٨/٧/٦هـ، وذلك على النحو التالي:

القسم الأول: الضوابط المتعلقة بالأرض الممنوحة:

١. الضابط الأول: أنَّ تكون مُنفكة عن حقوق المُلكية أو الاختِصاص.

والتأكُد من خلو الأرض محل التوزيع من حقوق الغير، وذلك بالإعلان عن النية في توزيعِها في الإذاعة وفي صحيفة أو أكثر من الصُحف السعودية الواسِعة الانتِشار في المنطِقة التي تقع فيها الأرض، قبل شهر على الأقل.

٢. الضابط الثاني: أنَّ تكون الأرض مجدية اقتصادياً اذا استغلت للإنتاج الزِراعي أو الحيواني.

٣. الضابط الثالث: أنَّ تكون خارِجة عن حدود العُمران وما يتعلق بمصالِحه في المُدن والقُرى.

٤. الضابط الرابع: أنَّ لا تقِل المساحة الموزعة عن (٥) هِكتار[1] في كُل حال ولا تتجاوز (١٠) هِكتارات، في حالة التوزيع على الأفراد، أو (٤٠٠) هِكتار في حالة التوزيع على الشركات، ويجوز بقرار مِن مجلِس الوزراء التجاوز عن الحدود المذكورة[2].

القسم الثاني: الضوابط المتعلقة بالممنوح:

١. الضابط الأول: أنَّ يكون شخصاً سعوديِّاً، سواءً أكان شخصاً طبيعياً أمْ معنوياً، ويجوز التجاوز عن الشرط بقرار من مجلِس الوزراء.

(١) هِكْتار [مفرد]: وجمعه هِكْتارات: وهي وحدة مساحة متريّة تساوي عشرة آلاف متر مربع.
انظر: معجم اللغة العربية المعاصرة (٢٣٥٦/٣).

(٢) انظر المادة الأولى والثانية والخامسة من نِظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم رقم: م/٢٦ وبتاريخ: ١٣٨٨/٧/٦هـ.

٢. **الضابط الثاني: أنَّ يكون متمتعِاً بأهلية الأداء.**[١].

٣. **الضابط الثالث: أنَّ يكون سبق لهُ أنَّ حصل بموجب هذا النِظام على أرض بور، يثبت له حق المُلكية فيها**[٢].

٤. **الضابط الرابع: أن يقوم باستثمار الأرض في خلال فترة محددة وإلا فإنه لا يُمكن من تملكها.**

القسم الثالث: الضوابط المتعلقة بالمُفاضلة في توزيع الأراضي:

تُراعى المُفاضلة في توزيع الأراضي الزراعية، وفق الترتيب التالي:

١. مالك الأرض المُجاورة للأراضي البور محل التوزيع.

٢. أهالي المنطِقة.

٣. الأقدر على الاستثمار.

٤. مُحترفي الزراعة.

٥. من لا يملُك أرضاً[٣].

القسم الرابع: الضوابط المتعلقة بالجهة المانحة للأراضي الزراعية:

وهذه الضوابط تصدر على الترتيب، ولا يصح أن يسبق أحدها الآخر، وهي على النحو التالي:

١. **الضابط الأول:** تحديد قِطع الأراضي الزراعية التي يراد توزيعها، ويتولى هذا التحديد جهة مُختصة بوزارة الزراعة والمياه.

٢. **الضابط الثاني:** بعد تحديد قِطع الأراضي الزراعية التي يراد توزيعها من قبل الجهة مُختصة بوزارة الزراعة والمياه، يتم توزيعُها بقرار من وزير الزراعة والمياه، بناءً على اقتِراح هيئة مُكونة مِن: (مندوب عن وزارة الزراعة والمياه، ومندوب عن وزارة الداخلية،

(١) أهلية الأداء، هي: صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق، وتحمل الالتزامات.
انظر: المدخل للعلوم القانونية (ص: ٧٥).

(٢) انظر: المادة الثالثة من نِظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم رقم: م/٢٦ وبتاريخ: ١٣٨٨/٧/٦هـ، والمُذكِرة الإيضاحية لنِظام توزيع الأراضي البور الملحقة به.

(٣) انظر المادة الرابعة من نِظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم رقم: م/٢٦ وبتاريخ: ١٣٨٨/٧/٦هـ.

مندوب عن وزارة المالية، والاقتِصاد الوطني، ومندوب عن رئاسة القُضاة، يُسميه رئيس القُضاة، عضوين من أهل الخِبرة بالمنطِقة)

ويتم تعيين الأعضاء مِن الموظفين بقرار من الوزير المُختص، وتعيين العضو مِن أهل الخِبرة بقرار من وزير الزراعة والمياه، ويتعيِّن أنَّ يسبق صدور قرار التوزيع.

وينبغي أن يُوضَّح في قرار التوزيع موقع الأرض البور ومساحتِها وحدودِها (بموجب خارطة تُرافِق القرار) والمُدة المُحدودة لاستثمارها في الإنتاج الزراعي والحيواني.

ولا تقل المُدة المُحدودة لاستثمارها في الإنتاج الزراعي والحيواني عن سنتين، ولا تزيد عن ثلاث سنوات.

٣. **الضابط الثالث:** إذا قام من صدر لصالِحه قرار التوزيع باستثمار الأرض وانتهت المُدة المُحدَّدة للاستثمار؛ صدر لصالِحة قرار التوزيع، وذلك بقرار من وزير الزراعة، على أنَّ هذا القرار لا يُعتبر نافِذاً إلا بعد أن تتم المُصادقة عليه من جلالة الملك أو من يفوضه[1].

۞ ۞ ۞

(١) انظر المادة الخامسة والسادسة والتاسعة من نِظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم رقم: م/٢٦ وبتاريخ: ١٣٨٨/٧/٦هـ.

المبحث الثالث: أنواع المنح

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: المنح السكنية

المسألة الأولى: تعريف المنح السكنية:

على الرغم من كثرة وتنوع المراجع النظامية واللوائح والتعليمات المتعلقة بالمنح السكنية إلا أنها لم تتطرق إلى تعريف محدد للمنح.

وقد عُرفت المنح السكنية بأنها: "عطاء من ولى الأمر يفيد التملك للأراضي الخالية من الملكيات والشوائب للمواطنين وفق شروط لغرض إقامة المساكن عليها"[(١)].

وهو تعريف جيد، ولكنه لم يشر إلى أمرين مهمين:

الأول: قصر أمر المنح على ولي الأمر ولم يشر إلى جواز استنابه غيره، وقد ورد في التعليمات ما يشير إلى تفويض ولي الأمر غيره بذلك في بعض الحالات[(٢)].

الثاني: لم يحدد نوع الموقع الذي ينبغي أن تكون فيه المنحة، ألا وهو: المخطط السكني المعتمد، والخالي من الادعاءات، وقد جاء في التعليمات ما نصه: "يكون تطبيق جميع أوامر منح الأراضي السكنية في الأراضي المخططة والمعدة للسكنى والخالية من الادعاءات"[(٣)].

ولعل من المناسب إعادة صياغته واستدراك النقص الحاصل فيه، ليستقيم المعنى ويوافق

---

(١) الأحكام الفقهية لمنح الأراضي الحكومية لغرض السكنى مقارنة بالنظام السعودي وتطبيقاته في المملكة العربية السعودية (ص: ٢٤).

(٢) انظر: الأمر السامي رقم ٢٤٧٢٦ في ١٣٧٩/١٢/٦هـ المشار إليه بالتعميم الصادر من وزارة العدل رقم ١٤٨/ت/٢ في ١٣٨٩/١٢/٢٣هـ، والتعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٢٤٧٩ في ١٤٢٥/٦/٢٩هـ.

(٣) التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/٢٤/ت وتاريخ ١٤٠٦/٢/٧هـ.

مجمل التعليمات والأنظمة المتعلقة بالمنح السكنية.

فيكون تعريف المنح السكنية على النحو التالي:

المنح السكنية هي: "**عطاء من ولى الأمر أو من ينيبه، يفيد تملك المواطنين للأراضي الواقعة في مخطط سكني خالٍ من الملكيات والشوائب والدعاوى، وفق شروط محددة لغرض إقامة المساكن عليها**"

المسألة الثانية: المستجدات النظامية المتعلقة بالمنح السكنية:

نظراً لما يمثله تملك المواطنين للأراضي من ضرورة ملحة لتوفير سكن ملائم، وما حصل في أسعار العقار مؤخراً من ارتفاع ملحوظ حتى أصبح فيه التملك يمثل صعوبة ومشقة عند محدودي الدخل – المعنيين في الأصل بالمنح السكنية – وحرصاً من الدولة لحل هذه المعضلة، وإزالة الإشكالات المرتبطة بالمنح السكنية، كالتأخر في توزيع المنح، ووقوعها في أماكن بعيدة تفتقر إلى البنية التحتية التي تشجع على بنائها، وغير ذلك من الأسباب التي تفوت المقصد الرئيس من هذا النوع من المنح، ألا وهو بناء المسكن.

لذا فقد ارتأى ولي الأمر إحالة هذا النوع من المنح إلى وزارة الإسكان، وتحويلها من مجرد منح قطعة أرض إلى برامج متنوعة تشمل منح أرض يقيم عليها مسكنه وقرض يستعين به على البناء، أو منتجات سكنية جاهزة.

وقد تم هذا الإجراء على مراحل:

المرحلة الأولى: ربط برامج المنح السكنية ببرامج الإسكان، وانتقال هذا النوع من المنح إلى وزارة الإسكان ليتمكن المواطن من ذوي الدخل المحدود من الحصول على مسكن ملائم.

وصدر بذلك قرار مجلس الوزراء رقم) ٥ (بتاريخ ١٤٣١/١/١٨هـ المتضمن عدداً من الإجراءات لتسهيل حصول المواطنين على مساكن، وتوفير الأراضي اللازمة لذلك.

وقد نص القرار على ما يلي:

" أولاً: تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بما يلي:

١. ربط برنامج المنح التي تنفذها وزارة الشؤون البلدية والقروية ببرامج إسكان تضمن حصول المواطن على مسكن.

٢. تخصيص أراض للهيئة العامة للإسكان وفقاً للأوامر السامية والتعليمات السارية لتتولى الهيئة بناء وحدات سكنية مناسبة عليها توزع على المواطنين بحسب الضوابط والإجراءات التي تضعها الهيئة.

ثانياً: تراعي وزارة الشؤون البلدية والقروية عند تخصيص أراض للهيئة ما يلي:

١. أن تكون ضمن المخططات الحكومية المعتمدة.

٢. أن توفر الخدمات فيها من المبالغ المعتمدة في الميزانية أو وفقاً للائحة التصرف في العقارات البلدية.

٣. أن توزع تلك الأراضي في مختلف أنحاء المدينة التي تخصص فيها لما يؤدي إليه ذلك من اندماج المستفيدين من مشاريع الإسكان مع باقي أفراد المجتمع."(١).

المرحلة الثانية: إيقاف المنح السكنية تماماً، وتسليمها لوزارة الإسكان.

وذلك بناءً على الأمر الملكي رقم ٢٠٥٦٢ في ١٤٣٤/٦/٢هـ، الذي نص على ما يلي:

١. "أن تتوقف وزارة الشؤون البلدية والقروية فوراً عن توزيع المنح البلدية التي تتم من قبل الأمانات والبلديات بموجب ما لديها من تعليمات.

٢. أن يتم تسليم جميع الأراضي الحكومية المُعدة للسكن بما في ذلك المخططات المعتمدة للمنح البلدية سالفة الذكر، والتي لم يتم استكمال إيصال كافة الخدمات وباقي البنى التحتية إليها إلى وزارة الإسكان لتتولى تخطيطها وتنفيذ البنى التحتية لها ومن ثم توزيعها على المواطنين حسب آلية الاستحقاق.

٣. تقوم وزارة المالية باعتماد المبالغ اللازمة لتنفيذ مشاريع البنى التحتية لأراضي الإسكان المشار إليها في الفقرة (٢) أعلاه.

٤. تقوم وزارة الإسكان بإعطاء المواطنين أراضٍ سكنية مطورة وقرض للبناء عليها حسب آلية الاستحقاق.

٥. إعطاء وزارة الإسكان الصلاحية الكاملة لاعتماد المخططات لمشاريعها الإسكانية وفق الضوابط والاشتراطات العامة وتقوم بإحاطة وزارة الشؤون البلدية والقروية بذلك. "(٢).

تلا ذلك إصدار قرار تنظيم الدعم السكني بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٨٢) بتاريخ ١٤٣٥/٣/٥هـ، ويهدف هذا التنظيم إلى تيسير تملك الأسرة لمسكن مناسب، ويعد تنظيماً ناشئاً لعمل وزارة الإسكان حدد قائمة الأولوية لكل نوع من أنواع الدعم السكني، وطور من مفهوم المنح السكنية للأراضي السابق، ونقل جميع الطلبات التي سبق تقديمها من المواطنين لوزارة الشؤون البلدية والقروية للحصول على قطعة أرض سكنية وفقًا لأحكام هذا التنظيم،

(١) صحيفة الرياض، العدد ١٥١٧٠، بتاريخ ١٩ المحرم ١٤٣١هـ الموافق – ٥ يناير ٢٠١٠م –

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٤٩٣٩ في ١٤٣٤/٦/١١هـ

وحوله إلى منتجات وخيارات متعددة تشمل وحدات سكنية، وأراضي السكنية، وأراضي وقروض سكنية معاً، وقسم قوائم الأولوية الخاصة بالمنتجات السكنية وجعل لها نقاط مفاضلة يمر بها المتقدم حتى يحصل على هذه المنتجات.

ومن أبرز ملامح هذا التنظيم ما يلي:

١. تحديد الجهة التي تستقبل طلبات الدعم السكني: وهي: البوابة الإلكترونية لوزارة الإسكان.

٢. استوعب هذا التنظيم جميع طلبات القروض السكنية المقدمة لصندوق التنمية العقارية، باستثناء الطلبات المقدمة على الصندوق التي لدى أصحابها أرقام قبل تاريخ ١٤٣٢/٧/٢٣هـ، فإنها تبقى على ما كانت عليه.

٣. تعامل وزارة الإسكان الطلبات التي سبق تقديمها لوزارة الشؤون البلدية والقروية للحصول على قطعة أرض سكنية وفقًا لأحكام هذا التنظيم.

٤. حدد هذا التنظيم القسط المالي المشار الذي يستحقه المتقدم وجعل قيمة الدعم مرتبطة بمساحة الأرض السكنية.

٥. بين هذا التنظيم الفئات والأسر التي يقتصر عليها الاستفادة من الدعم السكني، وحدد الشخص الذي يحق له تمثيل الأسرة في التقدم.

٦. حدد الشروط اللازمة لتقديم طلب الحصول على الدعم السكني وهي: (أن يكون طالب الدعم السكني سعودي الجنسية، وألا يزيد عمره عن (٢٥) سنة، ويستثنى من ذلك الأم أو الزوجة أو الإخوة مجتمعين، وأن تكون الأسرة مقيمة في المملكة، وألا يكون أحد أفراد الأسرة مالكاً لمسكن مناسب أو سبق لأيّ منهم ذلك خلال السنوات الخمس السابقة لتاريخ تقديم الطلب، وألا يكون قد سبق لأحد أفراد الأسرة تملك مسكن ضمن برنامج دعم سكني حكومي أو خاص أو مدرجاً فيه، وألا يكون لدى الأسرة القدرة المالية على تملك مسكن مناسب).

مع الإشارة إلى إيقاف إجراءات طلب الدعم السكني إذا تغير حال المتقدم أو الأسرة (أو أحد أفرادها) بعد تاريخ تقديم الطلب، وفي حال توفي المتقدم قبل تخصيص دعم سكني، جاز لمن تنطبق عليه الشروط من أفراد أسرته أن يتقدم بطلب جديد يأخذ أسبقية طلب المتوفى.

٧. ألزم التنظيم المتقدم إشعار الوزارة بأي تغيير يطرأ على المعلومات التي قدمها أو أي تغيير على وضعه قد يؤثر على توافر الشروط أو على أولويته في الحصول على الدعم السكني، وذلك خلال مدة لا تتجاوز خمسة عشر يوماً من تاريخ حدوث التغيير.

٨. حدّد التنظيم الأولوية في الحصول على الدعم السكني بناءً على المعايير التالية:

(الحالة المالية للمتقدم وأسرته، وسن المتقدم، وعدد أفـراد الأسـرة، والحالـة الاجتماعيـة والصحية للمتقدم وأسرته، وأسبقية تقديم الطلب).

٩. حدد التنظيم نوع الدعم السكني الذي يُخصص للمتقدم بناءً على المعـايير الآتيـة: (اختيار المتقدم، والحالة المالية للمتقدم وأفراد أسرته، وملاءمته لوضع المتقدم وأفراد أسرته، ووفرة المنتج السكني – وحدة سكنية، أرض سكنية، قرض سكني، أرض وقرض سكنيين معاً – ومكان إقامة المتقدم وأفراد أسرته (

١٠. حدّد التنظيم آلية استيفاء القسط المالي للدعم السكني، وجعل استقطاع القسط المـالي من دخل المستفيد مباشرة على ألا تتجاوز نسبة الاستقطاع (٢٥%) من دخله الشهري، وربط تحدد إجمالي الأقساط المالية للوحدات السكنية والأراضي السكنية بناءً على الموقع والمساحة، وبين ألية استيفاء الحق المالي في حالة عدم الوفاء بالسداد أو الوفاة.

١١. بيّن النظام أن الملكية لا تنتقل إلى المستفيد إلا بعد سداد الأقساط المالية كاملة.

١٢. بيّن التنظيم أنه لا يجوز التصرف بعوض أو بغير عوض في الدعم السكني إلا بعد مرور عشر سنوات من تاريخ حصول المستفيد عليه وسداده الأقساط المالية كاملة.

١٣. بيّن التنظيم العقوبات المترتبة على تقديم معلومات أو مستندات أو بيانات جوهريـة مضللة أو غير صحيحة أو غير مكتملة، أو التحايل بأي طريقة للحصول على الدعم السكني؛ وهي: (إلغاء طلب الدعم السكني الخاص بالمتقدم، استرداد الدعم السكني الذي حصل عليـه المستفيد إذا كان يشتمل على أرض سكنية أو وحدة سكنية، حلول مبلغ القرض السكني كاملا إذا كان الدعم السكني الذي حصل عليه المستفيد يشتمل على قرض سكني) واحتفظ النظـام بحق الوزارة في إحالة المتقدم أو المستفيد إلى الجهات المختصة لاتخاذ ما يلزم فـي شـأنه نظاماً.

١٤. أجاز التنظيم التظلم يجوز لمن صدر في شأنه قرار أو أي إجراء تتخـذه الـوزارة بموجب هذا التنظيم أو اللائحة التظلم منه – خلال ستين يومًا من تاريخ إبلاغه – أمام لجنة تشكل في الوزارة لهذا الغرض، ويجوز التظلم من قرارات اللجنة أمام ديوان المظالم وفقـاً لنظامه[1].

المرحلة الثالثة: تعميد كتابات العدل بإفراغ الأراضي التابعة لوزارة الإسكان:

ومرة هذه المرحلة بثلاثة أطوار:

١. تعميد كتابات العدل بإفراغ الأراضي المسلّمة لوزارة الإسكان **بموجب محاضر تسليم**

(١) انظر: تنظيم الدعم السكني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٨٢) بتاريخ ١٤٣٥/٣/٥هـ

من الأمانات والبلديات باسم أملاك الدولة لصالح وزارة الإسكان.

وتتولى وزارة المالية (مصلحة أملاك الدولة) إعداد الإجراءات اللازمة ومخاطبة كتابة العدل لإصدار الصكوك، وقد صدر بذلك الأمر السامي البرقي رقم ١٤١٥٠ في ١٤٣٥/٤/١٦هـ(١).

٢. تعميد كتابات العدل بإفراغ الأراضي المخصصة لوزارة الإسكان بموجب قرارات التخصيص الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والأمانات والبلديات التابعة لها باسم أملاك الدولة لصالح وزارة الإسكان، وقد صدر بذلك الأمر السامي البرقي رقم ٣٩٠٢٩ في ١٤٣٧/٨/١١هـ

وشمل الأمر الكريم المذكور استثناء المواقع المخصصة للإسكان من مجاري السيول والأودية التي يمنع تملكها نظاما، وجاء فيه ما نصه: "بشأن توقف بعض كتّاب العدل عن إفراغ مواقع مخصصة لوزارة الإسكان لوجود مجارٍ للأودية والسيول في تلك المواقع وأن وزارة الإسكان تقوم بناءً على قرارات التخصيص الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بعمل الدراسات اللازمة للمحافظة على مجاري الأودية والسيول قبل البدء في تصميم أي موقع... حيث إن ذلك سوف يسرع عملية البدء في تخطيطها وتنفيذ البنية التحتية لها ومن ثم توزيعها على المواطنين حسب آلية الاستحقاق. ونرغب إليكم التأكيد على كتابات العدل باعتماد إفراغ الأراضي المسلّمة لوزارة الإسكان وفقاً لما قضى به الأمر المشار إليه... فأكملوا ما يلزم بموجبه"(٢).

٣. الإفراغ من وزارة لإسكان للجهات الأخرى، وإجراء ما تحتاجه الأراضي التابعة لوزارة الإسكان من: "فرز أو تحويل أو نقل ملكية الأراضي والوحدات السكنية من وزارة الإسكان إلى جهات القطاع العام أو الخاص أو الأهلي لبناء مساكن عليها تخصص لمستحقي الدعم السكني أو نقل ملكية الأرض أو الوحدة السكنية معجلا للمستفيد لتوفير تمويل السداد أو البناء بحسب الأحوال وذلك وفقاً لتنظيم الدعم السكني ولائحته التنفيذية والضوابط والاشتراطات المحددة من قبل وزارة الإسكان"(٣).

۞ ۞ ۞

(١) انظر: تعميم وزارة العدل رقم ١٣/ت/٥٣٠٠ في ١٤٣٥/٥/٢هـ.
(٢) انظر: تعميم وزارة العدل رقم١٣/ت/٦٣٣٥ في ١٤٣٧/٨/٢٣هـ.
(٣) انظر: تعميم وزارة العدل رقم١٣/ت/٦٦٢٥ في ١٤٣٨/٤/٧هـ.

المطلب الثاني: المنح الزراعية

وهذا النوع من المنح يختلف عن سابقه، حيث أن له نظام مستقل يعرف بنِظــام توزيــع الأراضي البور الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٦ وتاريخ ١٣٨٨/٧/٦هـ.

وهو الوحيد من بين أنواع المنح الذي يحتوي على نظام مستقل يحتوي الضوابط النظامية التي تحدد ضوابطه، ويمكن من خلال تلك الضوابط استنباط تعريف هذا النوع من المنح.

المسألة الأولى: تعريف المنح الزراعية:

حددت المادة الأولى والثانية في النظام المذكور المفهوم العام للأراضي الزراعية، ويمكن من خلال هاتين المادتين استخلاص تعريف المنح الزراعية، فأقول:

هي: (الأرض المُنفكة عن حقوق المُلكية أو الاختِصاص، والخارجة عن حدود العُمــران وما يتعلق بمصالِحه في المُدن والقُرى، التي يثبت جدوى استغلالها اقتصادياً فــي الإنتــاج الزراعي أو الحيواني، يتم توزيعها من قبل وزارة الزراعة على المؤهلين لاستغلالِها وفــق شروط معينة).

ويكون التعريف المذكور مشتمل على التالي:

قول: (الأرض المُنفكة عن حقوق المُلكية أو الاختِصاص) أخرج الأراضــي المملوكــة، أوالمرافق، وقصرها على الأرض الخالية" من الحقوق الفردية والجماعية سواء فــي ذلــك حقوق المُلكية أمْ الحقوق الأدنى مِنها كحق الاختِصاص بالأرض أو الأفضلية عليها"(١).

وقول: (والخارجة عن حدود العُمران وما يتعلق بمصالِحه في المُــدن والقُــرى) أخــرج الأراضي التي تقع داخل العمران، لأن جميع الأراضي الحكومية البيضاء التي تقــع داخــل حدود المدن تعتبر ملك للبلديات، ولا سبيل لوزارة الزراعة عليها(٢).

وقول: (التي يثبت جدوى استغلالها اقتصادياً في الإنتاج الزراعي أو الحيــواني) أخــرج الأراضي التي لا يستفاد منها اقتصادياً، وليست ذات جدوي، كالجبال الجرداء ونحوها.

---

(١) المُذكِرة الإيضاحية لنِظام توزيع الأراضــي البــور الصــادر بالمرســوم رقــم: م/٢٦ وبتــاريخ: ١٣٨٨/٧/٦هـ

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٨/ت/٣٦٤ في ١٤١٥/٧/١٦هـ

وقول: (يتم توزيعها من قبل وزارة الزراعة) حدد الجهة التي تتولى إجراءات المنح لهذا النوع، وأخرج وزارة الشؤون البلدية والقروية التي تختص بالمنح السكنية.

قول: (على المؤهلين) أخرج غير المؤهلين الذين لا يستطيعون إحياء الأرض.

قول: (وفق شروط معينة) بين أن للمنح الزراعية ضوابط نظامية لابد من استيفائها حتى يتم المنح.

المسألة الثانية: الآثار المترتبة على صدور القرار توزيع الأراضي الزراعية:

يترتب على صدور قرار توزيع الأراضي الزراعية حق اختِصاص في الأرض محل القرار للشخص الذي صدر لصالِحه قرار التوزيع، ولا يعتبر ذلك تمليكا، بل يجب على من صدر لصالِحه القرار المبادرة إلى استثمار الأرض خِلال المُدة المُحدَّدة فيه.

ويعتبر النظام أن الأرض مُستثمرة زِراعياً إذا قام الشخص بزراعة جُزء مِنها لا يقل عن (٢٥%) من مساحتِها، وتُعتبر مُستثمرة حيوانياً إذا أُثبِت جدية الإنتاج الحيواني خِلال المُدة المُحدَّدة للاستثمار.

فإذا حصل ذلك منه وأثبت جدارته بإحياء الأرض زراعياً، أو استثمارها بالإنتاج الحيواني؛ صدر لصالِحه قرار التوزيع وحق له تملُّك الأرض وِفق قواعِد هذا النِظام، ويجوز بقرار من وزير الزراعة والمياه إلغاء اختِصاص من يثبُت عجزهُ عن استثمار الأرض أو عدم جديتِه في خِلال المُدة المُحدَّدة بعد إنذاره بشهرين، وتخصيصِها لشخص آخر يقوم باستثمارها[1].

ومن مجمل ما سبق يتبين أن تملك الأراضي الزراعية يمر بثلاثة مراحل تسبق تملك الشخص لهذا النوع من الأراضي، وتلك المراحل على النحو التالي:

المرحلة الأولى: تحديد قِطع الأراضي الزراعية ثم توزيعُها بقرار من وزير الزراعة والمياه.

المرحلة الثانية: يقوم الشخص الذي استلم الأرض بناء على قرار التوزيع المشار إليه في المرحلة الأولى باستثمارها في الإنتاج الزراعي والحيواني في فترة لا تقل عن سنتين، ولا تزيد عن ثلاث سنوات.

ويعتبر النظام أن الأرض مُستثمرة زراعياً إذا قام الشخص بزراعة جُزء مِنها لا يقل عن (٢٥%) من مساحتِها، وتُعتبر مُستثمرة حيوانياً إذا أُثبِت جدية الإنتاج الحيواني خِلال المُدة

(١) انظر: المادة السابعة والثامنة من نِظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم رقم: م/٢٦ وبتاريخ: ١٣٨٨/٧/٦هـ

المُحدَّدة للاستثمار.

ولا يحق لمن استلم الأرض في هذه المرحلة أن يتصرف في الأرض بالبيع والرهن ونحوه(١).

المرحلة الثالثة: إذا قام من صدر لصالِحه قرار التوزيع باستثمار الأرض؛ فإنه يصدر لصالِحة قرار التوزيع وزير الزراعة، ثم يُرفع للمقام السامي بذلك ويصادق على منحه(٢).

المسألة الثالثة: تملك حمى الأراضي الزراعية:

أجاز الأمر الملكي البرقي رقم ١٧٣٩٧ في ١٤٣٥/٥/٩هـ تملك حمى المزارعة على مالكها، وفق شروط محددة في الأمر المذكور وهي كالتالي:

١. وجود صك ملكية صحيح، وانتفاء المعارضات حول الحمى.

٢. لا تتجاوز المساحة التي يتم عمق يتراوح من ١٥٠م إلى ٢٠٠م بطول المُلك فقط، وإذا كانت المساحة المتوافرة من الحمى أقل من ذلك فيكتفى بها.

٣. يتاح البيع لمن يرغب في الشراء خلال خمس سنوات من تاريخ الأمر السامي ثم يوقف البيع نهائياً.

٤. إذا كانت تلك الأحمية مرافق عامة، كمسارات كخطوط الكهرباء، والماء، وغيرها من الخدمات العامة، فإنها تستثنى من البيع.

٥. الجهة المعنية بالبيع هي البلدية، وتبيع بالسعر السائد وقت البيع ويحدد ذلك بواسطة لجنة من البلدية ووزارة المالية ووزارة الزراعة وإمارة المنطقة ويشترك معهم عضو من أهل الخبرة.

٦. تودع المبالغ في خزينة الدولة (لصالح إيرادات وزارة الشؤون البلدية والقروية) ولا

---

(١) مما تجدر الإشارة إليه: أن حق ملكية الأراضي؛ يجعل للمالك سلطات يباشرها على الأرض التي يملكها، وهي ما يعرف بسلطات الاستعمال الثلاث: الاستعمال والاستغلال والتصرف، فيحق لمن استلم الأرض الزراعية – في المرحلة المشار إليها – حقين هما:

١. سلطة الاستعمال: بالزراعة والحصول على منافعها بالطريقة التي يرغب فيها.

٢. سلطة الاستغلال: الحصول على الثمار الناتجة وأرباحها.

أما سلطة التصرف المشار إليها – كالبيع والهبة والوصية ونحوها – فلا يحق له إلا بعد استيفاء المرحلة الثالثة.

انظر: الوجيز في الحقوق العينية في ضوء الفقه الإسلامي والحقوق العينية ص: (٥٤ وما بعدها)

(٢) انظر المادة الخامسة والسادسة والتاسعة من نِظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم رقم: م/٢٦ وبتاريخ: ١٣٨٨/٧/٦هـ

يجوز الإعفاء من قيمة الحمى.

٧. يكون بيع الحمى على مالك المزرعة منهياً لأي مطلب باختصاص آخر.

٨. ترتبط الأحمية الأحمية المباعة بالمزارع ما دامت باقية على أصلها، تحول إلى مخططات سكنية، وفي حال البناء عليها من قبل صاحب الملك تطبق اشتراطات البلدية وأنظمتها في البناء وغيره ولا تتجاوز نسبة البناء (١٠%) من مساحة الحمى.

٩. في حال حدوث خلاف أو دعوى بشأن الحمى فللمدعي التقدم بدعواه لدى المحكمة المختصة، ولا يحق له الرجوع على البلدية بأي حال من الأحوال[1].

۞ ۞ ۞

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٥٣٥٠ في ١٤٣٥/٦/٣هـ

المطلب الثالث: المنح الخاصة ببعض القطاعات

وهذا النوع من المنح متنوع من حيث الجهات المستفيدة، فيمكن أن يكون المستفيد مواطناً، أو جهة حكومية، أو جهات خيرية.

ويمكن تقسيمها في الجملة إلى قسمين:

القسم الأول: منح المواطنين بأوامر سامية:

وهي مشابهة للمنح السكنية من حيث ضوابط إجراءات التوثيق للمنحة، إلا أنها تختلف في اشتراطات منحها والسبب الذي لأجله تم المنح.

وهذا النوع يغلب عليه جانب التكريم والمكافأة من ولي الأمر للممنوحين نظير ما يقدمونه من جهود تعود بالنفع للبلاد والعباد، خلافاً للمنح السكنية التي يغلب عليها طابع الحاجة للسكن.

ويختص بها بعض منسوبي القطاعات الحكومية، المدنية والعسكرية.

ومن مجمل التعليمات المنظمة له يمكن استخلاص تعريف يبين معناها، فأقول: هي: "**عطاء أرض غير مشروط للمواطن بأمر من ولى الأمر بمساحة محددة في بلدة معينة، يتم تطبيقها بحسب نص الأمر عن طريق الجهات المختصة بحسب ما لديها من تعليمات نظامية"**

فقوله: "عطاء " يخرج البيع ونحوه من المعاملات التي فيها معنى المبادلة.

وقوله: "أرض ": يخرج غيرها من عطاء ولي الأمر، كعطاء المال

وقوله: "غير مشروط ": يخرج المنح الزراعية والسكنية التي لا تصح إلا بشروط معينة.

وقوله: "للمواطن" فيه عدم تحديد الجهة المستفيدة بالمنح، ويخرج بذلك غير المواطن كالجهة حكومية.

وقوله: "بأمر من ولى الأمر": يخرج الأراضي التي تمنح عن طريق وزارة الشؤون البلدية والقروية، أو وزارة الزراعة.

وقوله: "بمساحة محددة في بلدة معينة ": فالأمر السامي يحدد المساحة – التي تتفاوت

بحسب الفئة الممنوحة – ، وتختلف المناطق التي يتم المنح فيها بحسب حاجة الممنوح التي يقررها ولي الأمر.

وقوله: "يتم تطبيقها بحسب نص الأمر": فتأخذ معاملتها مجراها، وتأخذ موضع التنفيذ بحسب نص الأمر.

وقوله: "عن طريق الجهات المختصة": فتبدأ من وزارة الشؤون البلدية والقروية وتنتهي بإصدار صك التملك عن طريق وزارة العدل.

وقوله: "بحسب ما لديها من تعليمات نظامية": فهناك تعليمات نظامية محددة مبلغة للجهات التي تتولى تنفيذ الأمر، ينبغي اتباعها ومراعاتها في أثناء تطبيق الأمر السامي.

ومن أبرز الفئات المستفيدة من هذا النوع من المنح ما يلي:

أ- مشائخ القبائل:

كانت تمنح لمشائخ القبائل مساحات شاسعة من الأراضي ليقوموا بتوزيعها على أفراد جماعتهم، وقد توقف هذا النوع من المنح، وأن يتم التوزيع عن طريق البلديات بناءً على الأمر السامي رقم ٤/ي/٢٣٢٤١ في ١٣٩٧/٩/١٦هـ.

ب- أساتذة الجامعات:

ويستفيد منها أعضاء هيئة التدريس السعوديون في جميع الجامعات السعودية.

ويتم منحهم – في العادة – مساحة تبلغ الفان وخمسمائة متر مربع، ويتم التقديم للحصول على هذه المنحة بأحد طريقين:

الأول: أن تتولى الجامعات رفع بيان بأسماء منسوبيها من أعضاء هيئة التدريس إلى المقام السامي.

الثاني: أن يتقدم عضو هيئة التدريس بطلبه مباشرة إلى الديوان الملكي.

ج- منح المصابين وأسر الشهداء من العسكريين:

ويتم تحديد مساحتها وموقعها في الأمر السامي.

د- منح الضباط:

ويتم تحديد مساحة المنحة وموقعها في الأمر السامي للمنح، وإذا لم تحدد المساحة في الأمر الصادر بالمنح، فإن الضابط يستحق المساحة بحسب رتبته العسكرية.

فيمنح اللواء قطعة أرض مساحتها ٥٠×٥٠ متر مربع، ورتبة العقيد والمقدم ٤٠×٤٠ متر مربع، ورتبة النقيب ٣٥×٣٥ متر مربع، والملازم ٣٠×٣٠ متر مربع[1].

وهذا النوع مشابه للمنح السكنية إلا أنه يختلف عنها في الإجراءات التالية:

١. مصدر أمر المنح في المنح السكنية يصدر من وزارة الشؤون البلدية والقروية، وأما هذا النوع من المنح فإن مصدره من المقام السامي.

٢. أن المنح السكنية التي تصدر من قبل الأمانات قد توقف العمل بها، وجرى تسليم كل ما يتعلق بها وزارة الإسكان، أما هذا النوع من المنح فلا زال العمل به سارياً حتى تاريخه.

٣. أن السبب في المنح السكنية هو بناء المساكن، وأما سبب هذا النوع من المنح فهو على الغالب من باب المكافأة والحافز للمنوح.

٤. لا تعطى المنح السكنية إلا وفق شروط محددة، خلافا للمنح الخاصة التي تعطى بمجرد الأمر السامي الخالي من القيود في الغالب.

٥. هناك فرق في المساحات الممنوحة، فالمنح السكنية لا تتجاوز ٦٢٥ متر مربع، خلافاً لهذا النوع من المنح الذي تتنوع فيه المساحات الممنوحة بحسب الجهة المستفيدة، ويعود تقديرها إلى ولي الأمر.

٦. المنح التي تصدر بأوامر سامية أكبر مساحة – في الغالب – من المنح السكنية.

٧. في إجراءات استخراج صك التملك، يشترط توقيع الممنوح على ضبط المنحة الصادرة بأمر سامي وذلك لاستكمال إجراءاتها، أما المنح السكنية فلا يشترط ذلك.

القسم الثاني: منح وزارة الدفاع:

ويمكن تعريفها بأنها: **"عطاء من وزير الدفاع لمن يراه من منسوبي وزارته لأرض من الأراضي المخصصة لوزارة الدفاع"**

و الأصل في تفويض وزير الدفاع في منح منسوبي وزارة الدفاع الأمر السامي رقم ٢٩٢٤ في ١٣٧٦/٢/٥ هـ، والذي فوض فيه ولي الأمر إلى وزير الدفاع حق المنح لمثل هذا النوع من الأراضي.

ويمكن من خلال الأمر السامي المذكور، ومجمل التعليمات المنضمة للمنح استخلاص

(١) انظر: الأمر السامي رقم ٨/٥٦٥ في ١٣٩٣/٣/١٧هـ، الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (١٩/٢)

الشروط التالية:

١. أن يصدر الأمر بالمنح من وزير الدفاع.

٢. أن تكون الأرض الممنوحة من ضمن أراضي وزارة الدفاع.

٣. أن يكون الممنوح من منسوبي وزارة الدفاع.

٤. أن لا تكون داخلة في نطاق الأراضي التي يمنع تملكها شرعاً ونظامـاً، كـالمرافق العامة وبطون الأودية ونحوها.

٥. أن ترد معاملة المنح عن طريق الجهة الرسمية، بالطرق الإدارية الرسمية.

ولم يأت في النظام تحديد لمساحات منح معينة، إلا أن عموم الأمر السامي الذي يخـول منح هذا النوع من الأراضي، وما يرد من أوامر إدارية لمنح أراضي وزارة الدفاع تشير إلى أنها للتصرف والبناء، فيفترض أن تكون في حدود القطع السكنية التـي حـددتها عمومـات الأنظمة الواردة في منح القطع السكنية، والتي تتراوح ما بين أربعمائة متر مربع إلى ألفـين وخمسمائة متر مربع.

ويتم إصدار صك التملك بعد ورود معاملة منح مكتملة تشمل:

١. أمر المنح الصادر من وزير الدفاع.

٢. أمر إداري يصدر من هيئة إمدادات وتموين القوات المسلحة يحدد فيه ما يلي:

أ- منطقة المنح.

ب- رقم الأمر الصادر من وزير الدفاع وتاريخه.

ج- اسم الممنوح.

د- رقم القطعة ومساحتها وحدودها وأطوالها.

ه- مستند أمر المنح الأمر السامي رقم ٢٩٢٤ في ١٣٧٦/٢/٥ هـ.

٣. كروكي تنظيمي تصادق عليه الجهة المانحة.

٤. صورة هوية الممنوح.

ثم يتم إجراء المنحة بعد ورودها بطريق رسمي، وتقييدها في إدارة كتابة العدل، وإحالتها من قبل رئيس الدائرة، ويتم المصادقة عليها وإصدار صك الملكية بتوقيع الممنوح، ومصادقة

مندوب وزارة الدفاع على التنازل عن المنحة.

وقد أُلغي هذا النوع من المنح اعتباراً من تاريخ ١٤٢٣/٦/٥هـ بناءً على الأمر السامي الموجه أصلا لصاحب السمو الملكي النائب الثاني لرئيس مجلس الوزراء ووزير الدفاع والطيران والمفتش العام رقم ٢/٣٢٥ وتاريخ ١٤٢٣/٦/٥هـ[(١)].

القسم الثالث: منح مقرات حكومية ومرافق لبعض الجهات الحكومية:

الأصل في تخصيص اراضي المرافق الحكومية أن تكون صادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية[(٢)] وذلك بعد أن تتقدم الجهات الحكومية التي ترغب في الحصول على أراض بمخاطبة وزارة الشؤون البلدية والقروية التي تتولى إصدار قرارات تخصيص تلك الأراضي للجهات الحكومية، وبعد استيفاء الإجراءات النظامية تحال إلى جهة التوثيق الشرعي لإصدار صك التملك باسم: (مصلحة أملاك الدولة) لصالح الجهة المستفيدة[(٣)].

إلا أن ولي الأمر قد يرى من خلال ما يلتمسه من حاجة قطاع معين، أو أنه يتبنى فكرة معينة لجهة معينة، فيصدر أمره بمنح الجهة الحكومية التي يراها، وتقوم وزارة الشئون البلدية والقروية بتطبيق أمر المنح للجهة التي أمر لها ولي الأمر.

ومن أبرز الفئات المستفيدة من هذا النوع من المنح ما يلي:

أ- المساجد والإدارات الحكومية والمدارس:

وقد صدر قرار مجلس الوزراء رقم ٦٨٠ في ١٣٨٠/١١/٢٥هـ بإعطاء الجهات الحكومية ما تحتاجه من الأراضي، ثم تلا ذلك الأمر السامي رقم ١٦٢٤٣ في ١٤٠٣/٧/٨هـ ورقم ٢٥٨٧/٤م في ١٤٠٤/٨/٧هـ ورقم ٤٤٢/م في ١٤٠٦/٣/٦ هـ التي تتضمن أن المساجد والمدارس من أهم المرافق التي يجب أن تشتمل عليها المخططات ولا يتم اعتماد أي مخطط مالم تحدد فيه تلك المرافق.

وتعتبر من المرافق العامة التي تدخل في النسبة التي تستقطع من المخطط وهي نسبة مجانية لا يستحق مالكها التعويض عنها.

وكذلك تخصيص أراض لإقامة مقار للبلديات وغيرها من الجهات الحكومية، كمصلحة

---

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٢٠٠٧ في ١٤٢٣/٣/٦هـ.

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٠١/١٢/ت في ١٤٠١/٦/٤هـ، والتعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٣٣٥٦ في ١٤٢٩/٤/٦هـ، المادة الثالثة من قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ

(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٢١٤٤ في ١٤٢٣/١٢/١٧هـ

المياه والصرف الصحي وغيرها(١).

ب- منح المؤسسات العامة:

تمنح المؤسسات العامة مثل (بترومين) ومستشفى الملك فيصل التخصصي، وغيرها من الجهات التي تأخذ صفة (مؤسسة عامة) ما تحتاج إليه من الأراضي، بناءً على الأمر السامي رقم ٨٠٤ في ١٣٩٦/١/١١هـ(٢).

ج- الغرف التجارية:

تمنح قطع أراضي بشرطين هما:

١- أن لا تكون الأرض الممنوحة من ضمن الأراضي التي اشترتها الحكومة.

٢- أن تتفق وزارة التجارة على الموقع مع الجهات المختصة قبل المنح.

وقد صدر بذلك الأمر السامي رقم ٣٣٧١/م في ١٤٠٤/١١/٩هـ(٣).

د- منح الجمعيات الخيرية:

تمنح جميع الجمعيات الخيرية - بما فيه جمعيات تحفيظ القرآن الكريم(٤) - قطع أراضي لا تزيد مساحتها عن ألف وخمسمائة متر مربع لإقامة مقر لها، بموجب الأمر السامي رقم ١١٢١٧ في ١٣٨٦/٥/٩هـ، والأمر السامي رقم ١١٧٨/٤/م في ١٤٠٦/٦/١١هـ.

وقد ورد الأمر السامي رقم ١٦٤٩١ في ١٤٠٣/٧/١١ هـ بمنح كل جمعية بر قطعة أرض لتكون مقراً لها بمساحة ألف وخمسمائة متر مربع في كل مدينة تتواجد فيها الجمعية المذكورة(٥).

ثم بعد ذلك وبناءً على قرار مجلس الوزراء رقم ٢١٦ في ١٤٣٤/٦/٢٦هـ، جرى زيادة مساحة القطع الممنوحة لتصبح ألفين وخمسمائة متر مربع.

ويتم ذلك بناءً على اقتراح من وزارة الشؤون الاجتماعية وموافقة وزارة الشؤون البلدية والقروية(٦)، ويكون إصدار الصك لكل جمعية على الأرض الممنوحة لها باسمها على ألا

(١) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (٢٠/٢ - ٢١)
(٢) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (٢٣/٢)
(٣) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (٢٣/٢)
(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/١٩٦١ في ١٤٢٣/٣/٦هـ
(٥) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (٢٤/٢)
(٦) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٦٢٥٧ في ١٤٣٧/٧/١١هـ

تستخدم تلك الأراضي لغير ما خصصت له[١].

هـ- منح الأندية الرياضية:

تمنح الأراضي اللازمة للهيئة العامة للرياضة (الرئاسة العامة لرعاية الشباب سابقاً) قطع أراضي بحسب فئات البلدية، فتمنح البلدية فئة (أ) أرضاً للنادي الرياضي تبلغ مساحتها مائة ألف متر مربع، وتمنح البلدية فئة (ب) أرضاً للنادي الرياضي تبلغ مساحتها سبعون ألف متر مربع، وتمنح البلدية فئة (ج) أرضاً للنادي الرياضي تبلغ مساحتها خمسون ألف متر مربع ربع[٢].

و- منح المؤسسات الصحفية:

تعطى المؤسسات الصحفية قطعة أرض لتكون مقراً لها، وذلك بناءً على الأمر السامي رقم ٢٠٠٦٤ في ١٣٩٧/٨/١٨هـ[٣].

ز- هيئات الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر:

تعطى هيئات الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر قطعة أرض في كافة المخططات، إلا أن الواقع يُظهر عدم تفعيل هذا النوع من المنح[٤].

ح- الهيئة العامة للأوقاف:

تمنح الهيئة العامة للأوقاف ما تحتاجه من أراضٍ لإقامة مقرات إدارية لها ولفروعها في كافة أنحاء المملكة، ولم يُنص على المساحات التي يتم منحها لهذه الجهة[٥].

۞ ۞ ۞

---

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٤٩٤٥ في ١٤٣٤/٦/١٤هـ
(٢) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (٢٤/٢)
(٣) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (٢٤/٢)
(٤) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (٢٥/٢)
(٥) انظر: تعميم وزارة العدل رقم ١٣/ت/٦٣٩٣ في ١٤٣٧/١١/١هـ، المبني على الأمر السامي البرقي رقم ٤٨٢٩٣ في ١٤٣٧/١٠/٧هـ الموجه أصله إلى معالي وزير الشؤون البلدية والقروية.

المبحث الرابع: إجراءات المنح النظامية

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: إجراءات المنح السكنية

وهي الجانب التطبيقي للمنح السكنية، والتي على إثرها يصدر صك التملك للمنحة، وتتم على مرحلتين، بحسب الجهات المعنية بالإجراء:

المرحلة الأولى: إجراءات وزارة الشؤون البلدية والقروية:

وهي الجهة الأولى التي تنشأ منها معاملة المنح أياً كان نوعها – سكنية أو مرافق عامة – وتبدأ الإجراءات بحسب نوع المنحة.

فإذا كان أصل المنحة أمر سامي: فإن الأمر ابتداءً يحال من الديوان الملكي إلى وزارة الشؤون البلدية والقروية، وغالباً ما يكون في صورة أمر مشفوع بقائمة من أسماء الممنوحين، والمساحات والمناطق التي حددت لهم، ثم تحيله الوزارة بدورها إلى مختلف الأمانات التي توجه لها الأمر السامي، ويتم فتح ملف للمعاملة لدى الأمانة التي توجه لها أمر المنح ويتم استكمال إجراءات المنح.

وأما إذا كانت منحاً سكنية منشأها من وزارة الشؤون البلدية والقروية، فإنها تصدر مباشرة من الأمانات بحسب الصلاحيات الممنوحة لها.

وتتم الإجراءات وفق التالي:

١- إعداد مخططات سكنية على الطبيعة؛ لاستيعاب تلك الأوامر السامية، مع مراعاة أن تتكون تلك المخططات خالية من الملكيات والشوائب والادعاءات.

٢- سرعة تنفيذ الأوامر السامية الخاصة بمنح المواطنين.

٣- لا يتم تطبيق المنح في أي أرض إلا عن طريق إدارة الأراضي والقضايا بالوزارة.

٤- إنشاء سجل خاص بالأراضي الممنوحة يسجل فيها اسم صاحب الأرض وجهتها ورقمها ومساحتها وحدودها ورقم مخططها للرجوع إليها وقت الحاجة[١].

٥- يتم في الأمانات إنشاء ما يعرف بلجان تنفيذ المنح، وفق الضوابط التالية:

أ- يجب ألا يقل عدد أعضاء اللجنة عن ثلاثة أشخاص من ذوى الكفاءة

ب- يتم اصدار قرار بتكليفهم، من الأمين أو رئيس البلدية.

وتكلف هذه اللجان بالتالي:

أ- التاكد من عدم اسبقية المنح لأي من المتقدمين، من واقع سجلات المنح في جميع المواقع، باستخدام النهاية الطرفية لنظام معلومات المنح بوزارة الشؤون البلدية والقروية، وتستبعد اسماء من سبق منحهم، وهذا الاستبعاد يخص المنح السكنية فقط، أما المنح الصادرة بأمر سامي؛ فإنها غالباً ما تكون مستثناة من شرط أسبقية المنح.

ب- دراسة طلب المنح للتأكد من سريان انطباق الشروط الواردة بقر ار مجلس الوزراء رقم ٧٦ بتاريخ ١٤٣٥/٣/٧هـ على المتقدم بطلب المنح، وهذا الشرط كسابقه لا ينطبق على المنح الصادرة بأمر سامي.

ج- الإعلان فى الصحف المحلية وفى أماكن بارزة فى مقار الأمانات عن جميع الأشخاص المستحقين للتخصيص، حسب التسلسل فى سجلات المنح، وعن موعد اجراء القرعة العلنية، على أن لا تقل الفترة الزمنية الفاصلة بين الإعلان عن إجراء القرعة وإجرائها الفعلى عن أسبوعين-

د- تخصيص الأراضى للأشخاص المستحقين للمنح من أصحاب الطلبات، وذلك وفقاً للضوابط والتعليمات المنظمة لذلك-

ه- متابعة إجراءات تسجيل المنح فى البلدية وتحديثها أولاً بأول.

٦- يتم تسجيل طلبات المنح البلدية وفقا لما يلي:

أ- يعطى للمتقدم نموذج طلب منحة أرض ونموذج تعهد، يقوم المتقدم بتدوين البيانات اللازمة عليه وتوقيعه، ويتم تدقيق هذه النماذج، والتأكد من هوية المتقدم وشروط انطباق المنح عليه، يتم تسجيل الطلب وإعطاء المتقدم رقم طلب.

ب- يقوم الموظف المختص بالتأكد من عدم أسبقية المنح لصاحب الطلب – في المنح

(١) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (١٣/٢)

السكنية فقط – من واقع سجلات المنح المنفذة لدى الجهات المعنية.

ج- يتم فتح ملف خاص للمتقدم، يحتوي على: نموذج الطلب المقدم والتعهد، صورة للهوية.

٧- يتم بعد ذلك تسجيل الطلب، ويعطى المتقدم رقم التسلسل الخاص به.

٨- بعد حصر جميع المخططات وقطع الأراضي المتوفرة والجاهزة للمنح، وتجهيز بيانات المتقدمين للمنح يتم إجراء قرعة علنية ثم توقع لجنة المنح على محضر خاص بهذه القرعة.

٩- يتم ادخال البيانات ويربط اسم المتقدم برقم القطعة والمخطط ويدقق، ثم يصدر بعد ذلك قرار التخصيص، ويتم في هذه المرحلة استيفاء الإجراءات الازمة لقيمة زوائد المنح[(١)] – إن وجدت – [(٢)].

ثم يتم إحالة المعاملة للجهة الشرعية المختصة بالتوثيق. وتجدر الإشارة إلى أن جميع هذه الإجراءات تتبع في المنح السكنية – سابقا – وفي المنح الصادرة بأمر سامي في الوقت الحالي، وما زالت مطبقة.

ومع ما صدر مؤخراً من ربط المنح السكنية ببرنامج الإسكان فقد تم إضافة إجراء خاص بالأراضي التي سيتم تسليمها لوزارة الإسكان.

فبعد صدور قرار التخصيص واستيفاء الإجراءات الازمة لقيمة الأمتار الزائدة عن أمر المنح – إن وجدت – يقوم الشخص المخصص له باستكمال البناء بموجب شهادة إتمام البناء على الأرض المخصصة له، استناداً على رخصة بناء نظامية، في مدة محددة،، ثم بعد ذلك يتم إحالة المعاملة للجهة الشرعية المختصة بالتوثيق.

المرحلة الثانية: إجراءات وزارة العدل:

بعد استكمال الإجراءات الخاصة بالأراضي الممنوحة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية تحال إلى الجهة المختصة بإصدار صك الملكية في وزارة العدل.

(١) هي: (مساحة الأرض المخصصة للممنوح التي تزيد على المساحة المقررة في أمر المنح).
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٠٩/٢٤هـ.
وإصدار قرار بيع الزائد من المساحات يختص به الأمين، ويجوز للأمين تفويض مسئول مرتبط به بهذه الصلاحية.
انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٣١٦١ في ١٤٢٨/٧/٢هـ بناء على قرار وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٣٥٧٣٧/ص ز في ١٤٢٨/٥/٢٤هـ.
(٢) انظر: تعليمات وإجراءات تنفيذ منح الأراضي البلدية (ص: ٨ وما بعدها)

ويراعى في ذلك أمران مهمان:

الأول: الاختصاص النوعي:

فالأصل أن إجراءات المنح من اختصاص كتابات العدل الأولى، أو المدمجة، أو كتابة العدل التي ليس بها سوى كاتب عدل واحد، ولا تختص بها كتابة العدل الثانية أو المحاكم.

وقد نصت المادة الثانية من لائحة اختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم معالي وزير العدل رقم ١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ على أن كاتب العدل يختص: "بتوثيق العقود والإقرارات الشرعية، وإصدار الصكوك المتعلقة بها وفق ما تقضي به الأصول الشرعية والأنظمة المرعية وما تسنده الوزارة إليه مستقبلا، ما لم ينص نظام أو تعليمات على استثناء شيء منها، ومن بين هذه العقود والإقرارات التي يختص كاتب العدل بتوثيقها:... قبول المنح السكنية والزراعية".

وعلى خلاف هذا الأصل؛ يقوم القاضي بعمل كاتب العدل في البلدة التي لا يوجد بها سوى كاتب عدل واحد في حالة عدم تواجد كاتب العدل، كأن يكون في إجازة رسمية، ويتولي القاضي أعمال كتابة العدل - في هذه الحال - بناءً على تعميد رسمي يصدر بذلك[(١)].

الثاني: الاختصاص المكاني:

فلا يجوز لكاتب العدل أو القاضي إصدار صك تملك بناءً على معاملة المنح لأرض تقع خارج ولايته المكانية؛ فمثلا: لا يجوز لكاتب عدل في منطقة الرياض إصدار صك تملك لأرض في محافظة جدة.

وقد شددت التعليمات والأنظمة على مراعاة الولاية المكانية، ونصت في أكثر من توجيه على أن أي أجراء تم من غير اختصاص مكاني معتبر نظاماً؛ فيعتبر صكه لاغياً ولا يعتد به[(٢)].

ومن آخر ما صدر من تعليمات متعلقة بتحديد الولاية المكانية، المادة الأربعون من نظام المرافعات الشرعية الصادر با لمرسوم ملكي رقم م/١ وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ، ونصت على ما يلي: "تعد المدينة أو المحافظة أو المركز نطاقًا مكانيًّا للمحكمة التي هي فيها، وعند تعدد المحاكم فيها يحدد المجلس الأعلى للقضاء النطاق المكاني لكل منها. وتتبع المراكز التي ليس فيها محاكم محكمة أقرب بلدة إليها في منطقتها، ما لم يقرر المجلس الأعلى للقضاء

(١) انظر: المادة الثامنة من لائحة اختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم معالي وزير العدل رقم١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/٧٦/ت في ١٤٠٤/٤/٢٢هـ، المبني على قرار مجلس القضاء الأعلى رقم ٦٦ في ١٤٠٤/٤/١١هـ.

تبعيتها لمحكمة أخرى في المنطقة نفسها. وعند التنازع على الاختصاص المكاني – إيجابًا أو سلبًا – تحال الدعوى إلى المحكمة العليا للفصل في ذلك"[(١)].

وينبغي التقيد بالحدود الإدارية داخل المنطقة الواحدة، والتنبه عند الإجراء من وقوع الأرض الممنوحة في نطاق الولاية المكانية الملاصقة، وغالباً ما تكون الإشكالات في الولاية المكانية حين تقع منحة الأرض في حدود الولاية المكانية.

ثم تبدأ إجراءات استصدار صك المنح وفق الإجراءات التالية:

١. ترد معاملة المنح عبر القنوات الرسمية، ويمنع استلامها مناولة بيد أصحابها أو غيرهم[(٢)].

وهذا الإجراء فيه احتراز من فقد المعاملة أو شيء من مرفقاتها، أو تعرضها للتزوير ونحوه من الأخطار التي قد تحصل بسبب مناولة المعاملة يدوياً.

٢. يجب أن تشتمل المعالة الخاصة بالمنح على الكروكي المصدق الذي يمثل حدود وأطوال ومجموع المساحة الكلية للمنحة، وتقرير يؤكد خلو المنحة من الملكية وأية شوائب أخرى وأن توثيقها يتمشى مع الأوامر والتعليمات[(٣)]، وإرفاق صورة من الأمر المستند عليه في المنح، والاطلاع عليه[(٤)]، وبيانات الحاسب الآلي الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية التي تحتوي على معلومات عن الشخص أو الأشخاص الممنوحين ومعلومات كاملة عن قطع الأراضي المخصصة لهم، والاطلاع عليها[(٥)]، وصورة لهوية الشخص الممنوح ضمن المعاملة[(٦)].

٣. ينبغي الالتزام بفهرسة معاملة المنح وتدقيقها من قبل الجهة التي أرسلت معاملة المنح، وتقوم الجهة الإدارية المستلمة بمراعاة تلك الفهرسة وتدقيقها، وإذا ظهر وجود أخطاء بالفهرسة فإنها تعاد لتعديلها قبل الشروع في أي إجراء[(٧)].

---

(١) المادة الأربعون من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم ملكي رقم م/١ و تاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ.

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٨/٥٨/ت في ١٤١٠/٤/٩ هـ.

(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٨/ت/١٦٩ في ١٤١٠/١١/٢٥هـ.

(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٣/١٢٣/ت في ١٣٩١/٧/١٨هـ، والمادة الخامسة والعشرون من لائحة اختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم معالي وزير العدل رقم١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ.

(٥) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٤٩٤٨ في ١٤٣٤/٦/٢٦هـ

(٦) انظر: المادة الخامسة والعشرون من لائحة اختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم معالي وزير العدل رقم١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ.

(٧) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٦٣٨٣ في ١٤٣٧/١٠/٢٠هـ

٤. يتم تقييد ورود معاملة المنح في الإدارة وإحالتها إلى كاتب العدل بإحالة رسمية تحت إشراف رئيس الإدارة وبتوقيعة، ولا يسوغ لأي كاتب عدل اتخاذ أي إجراء إلا بعد إحالتها وتقييدها في الإدارة بشكل رسمي(١).

٥. عند حضور صاحب المنحة - أو وكيله - إلى كاتب العدل، يتم الاطلاع على المعاملة والتأكد من استيفائها للوجه الشرعي والنظامي، و"الاطلاع على أمر المنح أو صورته وإقرار مندوب الجهة وتوقيعه مع الإشارة إلى رقم أمر المنح وتاريخه في الضبط، ويتم - بعد ذلك - حفظ وثيقة المنحة وصورة الأمر السامي وصورة من إثبات شخصية الممنوح لدى الإدارة مع الإشارة إلى رقم صك المنحة وتاريخه في المعاملة قبل إيداعها الحفظ"(٢).

ويراعى في أثناء ضبط المنح الاكتفاء بضبط أقارير المنح دون تسجيلها - في حالة الضبط اليدوي(٣) - مع عدم الحاجة إلى الإشهاد على ذلك، ويكتفى بتوقيع مندوب البلدية في الضبط على الإيجاب، ومصادقة الممنوح في المنح الصادرة بأمر سامي دون سواها من المنح(٤).

ثم يتم بعد ذلك تسليم الصك لصاحب العلاقة.

۞ ۞ ۞

---

(١) انظر: المادة العاشرة من لائحة اختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم معالي وزير العدل رقم١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ.

(٢) انظر: المادة السادسة والعشرون من لائحة اختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم معالي وزير العدل رقم١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ.

(٣) كانت إجراءات المنح قبل استخدام النظام الإليكتروني تمر بثلاث مراحل: ضبط المنحة و تسجيلها وإصدار الصك، فنصت التعليمات المثبتة أعلاه على الاكتفاء بالضبط والتسجيل في وقت واحد والاكتفاء بما دون في الضبط، واعتماده كضبط وسجل موحد، ومع دخول الحاسب الآلي اصبح يكتفى بإخراج ضبط إليكتروني تتم المصادقة عليه، ثم يصدر بعد اعتماده وكامل مرفقات المعاملة صك التملك.

(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/١٤٨١ في ١٤٢٠/١٠/١٩هـ.

المطلب الثاني: إجراءات المنح الزراعية

وتتم على مرحلتين، بحسب الجهات المعنية بالإجراء:

المرحلة الأولى: إجراءات وزارة الزراعة:

وهي الجهة الأولى التي تنشأ منها معاملة منح الأراضي الزراعية، ويتم التدرج في إجراءات معاملة المنح وفق الإجراءات التالية:

١. يتم التقدم بطلب أرض زراعية لوزارة الزراعة.

٢. تتولى جهة مُختصة بوزارة الزراعة والمياه تحديد قِطع الأراضي الزراعية التي يراد توزيعها، ويتولى هذا التحديد.

٣. بعد تحديد قِطع الأراضي الزراعية التي يراد توزيعها من قبل الجهة مُختصة بوزارة الزراعة والمياه، يتم توزيعُها بقرار من وزير الزراعة والمياه، بناءً على اقتِراح هيئة مُكونة مِن: (مندوب عن وزارة الزراعة والمياه، ومندوب عن وزارة الداخلية، ومندوب عن وزارة المالية، والاقتِصاد الوطني، ومندوب عن رئاسة القُضاة، يُسميه رئيس القُضاة، وعضوين من أهل الخِبرة بالمنطِقة)

ويتم تعيين الأعضاء مِن الموظفين بقرار من الوزير المُختص، وتعيين العضو مِن أهل الخِبرة بقرار من وزير الزراعة والمياه، ويتعيَّن أنَّ يسبق صدور قرار التوزيع.

وينبغي أن يُوضَّح في قرار التوزيع موقع الأرض البور ومساحتِها وحدودِها (بموجب خارطة تُرافِق القرار) والمُدة المُحدودة لاستثمارها في الإنتاج الزراعي والحيواني.

ولا تقل المُدة المُحدودة لاستثمارها في الإنتاج الزراعي والحيواني عن سنتين، ولا تزيد عن ثلاث سنوات.

فإذا قام الشخص بزراعة جُزء مِنها لا يقل عن (٢٥%) من أو أثبت جدية الإنتاج الحيواني خِلال المُدة المُحدَّدة للاستثمار؛ صدر لصالِحة قرار التوزيع، وذلك بقرار من وزير الزراعة، على أنَّ هذا القرار لا يُعتبر نافِذاً إلا بعد أن تتم المُصادقة عليه من جلالة الملك أو

من يفوضه[١].

٤. ثم تحال بعد مصادقة المقام السامي إلى وزارة الزراعة التي تعد مسوغات المنح وترسلها إلى كتابة العدل لاستكمال إصدار صك التملك.

المسألة الثالثة: الآثار المترتبة على صدور القرار توزيع الأراضي الزراعية:

يترتب على صدور قرار توزيع الأراضي الزراعية حق اختِصاص في الأرض محل القرار للشخص الذي صدر لصالِحه قرار التوزيع، ولا يعتبر ذلك تمليكا، بل يجب على من صدر لصالِحه القرار المبادرة إلى استثمار الأرض خِلال المُدة المُحدَّدة فيه.

فإذا حصل ذلك منه وأثبت جدارته بإحياء الأرض زراعياً، أو استثمارها بالإنتاج الحيواني؛ صدر لصالِحه قرار التوزيع وحق له تملُّك الأرض وِفق قواعِد هذا النِظام، ويجوز بقرار من وزير الزراعة والمياه إلغاء اختِصاص من يثبُت عجزُه عن استثمار الأرض أو عدم جديتِه في خِلال المُدة المُحدَّدة بعد إنذاره بشهرين، وتخصيصِها لشخص آخر يقوم باستثمارها[٢].

ومن مجمل ما سبق يتبين أن تملك الأراضي الزراعية يمر بثلاثة مراحل تسبق تملك الشخص لهذا النوع من الأراضي، وتلك المراحل على النحو التالي:

المرحلة الأولى: تحديد قِطع الأراضي الزراعية ثم توزيعُها بقرار من وزير الزراعة والمياه.

المرحلة الثانية: يقوم الشخص الذي استلم الأرض بناء على قرار التوزيع المشار إليه في المرحلة الأولى باستثمارها في الإنتاج الزراعي والحيواني في فترة لا تقل عن سنتين، ولا تزيد عن ثلاث سنوات.

ويعتبر النظام أن الأرض مُستثمرة زراعياً إذا قام الشخص بزراعة جُزء مِنها لا يقل عن (٢٥%) من مساحتِها، وتُعتبر مُستثمرة حيوانياً إذا أُثبت جدية الإنتاج الحيواني خِلال المُدة المُحدَّدة للاستثمار.

ولا يحق لمن استلم الأرض في هذه المرحلة أن يتصرف في الأرض بالبيع والرهن

---

(١) انظر المادة الخامسة والسادسة والتاسعة من نِظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم رقم: م/٢٦ وبتاريخ: ١٣٨٨/٧/٦هـ.

(٢) انظر: المادة السابعة والثامنة من نِظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم رقم: م/٢٦ وبتاريخ: ١٣٨٨/٧/٦هـ.

ونحوه[١].

المرحلة الثالثة: إذا قام من صدر لصالِحه قرار التوزيع باستثمار الأرض؛ فإنه يصدر لصالِحة قرار التوزيع وزير الزراعة، ثم يُرفع للمقام السامي بذلك ويصادق على منحه.[٢]

۞ ۞ ۞

---

(١) مما تجدر الإشارة إليه: أن حق ملكية الأراضي؛ يجعل للمالك سلطات يباشرها على الأرض التي يملكها، وهي ما يعرف بسلطات الاستعمال الثلاث: الاستعمال والاستغلال والتصرف، فيحق لمن استلم الأرض الزراعية – في المرحلة المشار إليها – حقين هما:

١. سلطة الاستعمال: بالزراعة والحصول على منافعها بالطريقة التي يرغب فيها.

٢. سلطة الاستغلال: الحصول على الثمار الناتجة وأرباحها.

أما سلطة التصرف المشار إليها – كالبيع والهبة والوصية ونحوها – فلا يحق له إلا بعد استيفاء المرحلة الثالثة.

انظر: الوجيز في الحقوق العينية في ضوء الفقه الإسلامي والحقوق العينية ص: (٥٤ وما بعدها).

(٢) انظر المادة الخامسة والسادسة والتاسعة من نِظام توزيع الأراضي البور الصادر بالمرسوم رقم: م/٢٦ وبتاريخ: ١٣٨٨/٧/٦هـ.

الفصل الثالث:
إنشاء تملك الأراضي بطريق التعويض

وفيه أربعة مباحث:

المبحث الأول: تعريف التعويض لغة، واصطلاحاً.

المبحث الثاني: حكم التعويض وضوابطه.

المبحث الثالث: أنواع التعويض.

المبحث الرابع: إجراءات التعويض النظامية.

المبحث الأول: تعريف التعويض لغة، واصطلاحاً

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: تعريف التعويض في اللغة

التعويض: البدل عن الشيء.(١)

يقال: أخذت القلم عوضاً عن مالي، أي بدلاً عنه.

يقال: "(عوَّضْتُه)، إذا أعْطَيَته بَدل ما ذَهبَ منه".(٢)، "وعاوَضْتُ فُلانًا بَعِوَض فِي الْمَبيع والأخذ والإعطاء"(٣).

ويقال: "عاض يَعُوض عَوْضاً وعِياضاً، وَالاسم العِوَض، والمستعمل التعويض".(٤)

قال ابن فارس: "(عَوَضَ) الْعَيْنُ وَالْوَاوُ وَالضَّادُ كَلِمَتَانِ صَحِيحَتَانِ، إِحْدَاهُمَا تَدُلُّ عَلَى بَدَلٍ لِلشَّيْءِ، وَالأُخْرَى عَلَى زَمَانٍ.

فَالأولى: الْعِوَضُ، وَالْفِعْلُ مِنْهُ الْعَوْضُ"(٥).

۞ ۞ ۞

(١) انظر: لسان العرب (١٩٢/٧)، مقاييس اللغة (١٨٨/٤).
(٢) النهاية في غريب الحديث والأثر (٣٢٠/٣).
(٣) لسان العرب (١٩٢/٧).
(٤) تهذيب اللغة (٤٤/٣).
(٥) مقاييس اللغة (١٨٨/٤).

المطلب الثاني: تعريف التعويض في الاصطلاح

على حد اطلاعي؛ لم أقف على تعريف للفقهاء رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ لمصطلح (التعويض) رغم استخدام اللفظ بنفس معناه اللغوي في أثناء توصيف المسائل الفقهية عند فقهاء المذاهب الأربعة[1].

ومثال ذلك قولهم: "أن ما وسع به المسجد من الرباع لا يجب أن **يعوض** فيه ثمن إلا ما كان ملكا أو حبسا على معين وأما ما كان حبسا على غير معين كالفقراء فلا يلزم **تعويضه** أي دفع ثمن ما فيه"[2].

وقولهم: "وقال أيضا فيمن وقف كروما[3] على الفقراء يحصل على جيرانها به ضرر: يعوض عنه بما لا ضرر فيه على الجيران، ويعود الأول ملكا، والثاني وقفا"[4].

وعُرف في النظام بأنه: "المقابل النقدي أو العيني الذي يقدَّر وفقاً لأحكام النظام"[5].

ومن خلال حديث الفقهاء عن التعويض في العقار أو (المثامنة في العقار للمصلحة العامة) الدارج والمعروف هذه الأيام باسم: (نزع ملكية العقار للمصلحة العامة) نجد أنه يصنف تحت العقود الجبرية، كقسمة الإجبار، وبيع مال المفلس، ويستخدمون مصطلحات نحو: العقود القهرية، والإكراه بحق، والإكراه الجائز، والجبر الحلال، والجبر الشرعي[6].

ومصطلح (نزع ملكية العقار للمصلحة العامة) هو الذي ينتج عنه إنشاء ملكية جديدة مبنية على إجراء النزع، وهو المقصود في هذا الفصل، وإليك بيانه في المطلب التالي:

---

(١) انظر: المحيط البرهاني في الفقه النعماني (٤٩/٩)، بلغة السالك لأقرب المسالك (١٢٨/٤)، جواهر العقود (١٠٦/١)، كشاف القناع (٨٣/٤).

(٢) الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٩٢/٤).

(٣) الكَرْم: شجر الْعِنب.

انظر: جمهرة اللغة (٧٩٨/٢)، الصحاح (٢٠٢٠/٥).

(٤) مطالب أولي النهى في شرح غاية المنتهى (٣٧٠/٤).

(٥) اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادرة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم قرار رقم (٥٤) وتاريخ: ١٤٣٧/٢/١١ هـ.

(٦) انظر: المثامنة في العقار للمصلحة العامة، مجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع عام ١٤٠٨هـ، (ص: ٦٢٩).

المطلب الثالث: تعريف مصطلح: (نزع ملكية العقار للمصلحة العامة)

يمكن تعريف مفردات هذا المصطلح على ما يأتي:

أولاً: النزع.

لغة: قلع الشيئ من مكانه.[1]

قال ابن فارس: "النون والزاء والعين أصل صحيح يدل على قلع شيء"[2].

ويستخدم لفظ النزع لما فيه من معنى متعلق بإجبار المالك على ترك عقاره لتحل محله المنفعة العامة[3].

واصطلاحاً: "أخذ الشيء من يد صاحبه والاستيلاء عليه وتوظيفه لفائدة المجموعة، وبذلك يصبح ملكا لها دون صاحبه الفرد المالك الأصلي"[4].

والملكية سبق تعريفها.

ثانياً: العقار.

لغة: "المنزل، والأرض، والضِّياع "[5]، والجمع (عقارات).

واصطلاحاً: تنوعت عبارات الفقهاء في تعريفه، فمنهم من عرف العقار بنفس التعريف اللغوي دون زيادة أو نقصان كالشافعية[6]، ومنهم من عرفه بعبارات أخرى تدور في الجملة

---

(١) انظر: العين (٣٥٧/١)، الصحاح (١٢٨٩/٣).
(٢) مقاييس اللغة (٤١٥/٥).
(٣) انظر: المفهوم القانوني للمنفعة العامة في نطاق الاستملاك، مجلة جامعة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، العدد الثاني ٢٠١٣، (١٨/٢٩).
(٤) انتزاع الملك للمصلحة العامة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع عام ١٤٠٨هـ (ص: ٧٣٢).
(٥) تهذيب اللغة (١٤٦/١).
وانظر: الصحاح (٧٥٤/٢)، مقاييس اللغة (٩٥/٤).
(٦) انظر: الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع (٣٣٧/٢)، حاشية البجيرمي على الخطيب (١٧٩/٣).

حول معني: الأرض أو الأصل الذي لا يتحرك من مكانه، وإن تنوعت عباراتهم.

فعرفه الأحناف بأنه: "الأرض مبنية كانت أو غير مبنية"(١).

وعند المالكية: "العقار شامل للبناء، والغرس وغيرهما كالأرض المجردة عن ذلك؛ لأن العقار اسم للأرض وما اتصل بها من بناء، أو شجر"(٢).

وعند الحنابلة: "الأرض دون الغراس والبناء"(٣).

ثالثاً: المصلحة العامة.

المَصْلَحَةُ لغة: ضد المفسدة وجمعها (مَصَالِح)(٤).

واصطلاحاً: "المحافظة على مقصود الشرع"(٥).

والمصلحة العامة هي: ما فيه صلاح لعموم الأمة، دون اعتبار لأحوال الأشخاص(٦).

وقد عُرف مصطلح نزع الملكية للمنفعة العامة بأنه: **"استملاك العقارات سواء أكانت مملوكة لفرد أو منشأة خاصة أو مصلحة حكومية؛ من أجل إنشاء أو توسيع المرافق والخدمات العامة، لتحقيق منفعة عامة."**(٧)

۞ ۞ ۞

(١) البحر الرائق شرح كنز الدقائق (٥/٢١٦)، الدر المختار وحاشية ابن عابدين (٤/٣٦١).
(٢) الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٣/٤٧٩).
(٣) المبدع في شرح المقنع (٥/٦١).
(٤) مختار الصحاح (ص: ١٧٨)، تاج العروس (٦/٥٤٩).
(٥) المستصفى (ص: ١٧٤).

قال الغزالي بعد أن ذكر التعريف المثبت أنفا: "ومقصود الشرع من الخلق خمسة: وهو أن يحفظ عليهم دينهم ونفسهم وعقلهم ونسلهم ومالهم، فكل ما يتضمن حفظ هذه الأصول الخمسة فهو مصلحة، وكل ما يفوت هذه الأصول فهو مفسدة ودفعها مصلحة."

انظر: المستصفى (ص: ١٧٤).

(٦) انظر: تعارض المصالح الخاصة والعامة – دراسة أصولية فقهية، مجلة جامعة المدينة العالمية، العدد الثالث عشر، يوليو ٢٠١٥ م (ص: ٧٩).

(٧) اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادرة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم قرار رقم (٥٤) وتاريخ: ١٤٣٧/٢/١١ هـ.

المبحث الثاني: حكم التعويض وضوابطه

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول حكمه

اتفق فقهاء المذاهب الأربعة على جواز نزع الملك للمنفعة العامة والتعويض عنه.

ومستندهم في ذلك عمل النبي ﷺ وعمل الخليفتين عمر وعثمان رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، واستمرار العمل بذلك إلى عصرنا الحالي من غير إنكار من الفقهاء في جميع المذاهب، إلى جانب أن هذا داخل في عموم القواعد الشرعية في نفي الضرر ودفعه.

وبيان ذلك ما يلي:

أولاً: الدليل من السنة:

جاء في السنة النبوية أن النبي ﷺ بعد أن انتهى من بناء مسجد قباء، وصلى فيه: "ثم ركب راحلته، فسار يمشي معه الناس حتى بركت عند مسجد الرسول ﷺ بالمدينة، وهو يصلي فيه يومئذ رجال من المسلمين، وكان مربداً[1] للتمر، لسهيل وسهل[2] غلامين يتيمين في حجر أسعد بن زرارة[3]، فقال رسول الله ﷺ حين بركت به راحلته: هذا إن شاء الله المنزل،

(١) المِرْبَدُ: الموضع الذي يجعل فيه التمر لييبس.
انظر: العين (٣١/٨)، الصحاح (٤٧٢/٢).

(٢) هما: سهيل وسهل ابنا رافع بن أبي عمرو بن غنم النجاري الأنصاري، لم يشهد سهل بدرا، أما سهيل شهد بدرا وأحدا والخندق والمشاهد كلها مع رسول الله ﷺ.
انظر: الطبقات الكبرى (٣٧٢/٣) معرفة الصحابة لأبي نعيم (١٣١٤/٣).

(٣) هو: أسعد بن زرارة بن عدس بن النجار، كنيته أبا أمامة، خرج رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ إلى مكة فسمع برسول الله ﷺ فأتاه فعرض عليه الإسلام وقرأ عليه القرآن فأسلم، ورجع إلى المدينة فكان من أول من قدم بالإسلام المدينة، شهد العقبة الأولى والثانية والثالثة، وكان أول من صلى عليه رسول الله ﷺ، وأول من دفن بالبقيع، وذلك قبل بدر في السنة الأولى من الهجرة.

=

ثم دعا رسول الله ﷺ الغلامين فساومهما بالمربد، ليتخذه مسجداً، فقالا: لا، بل نهبه لك يا رسول الله، فأبى رسول الله أن يقبله منهما هبة حتى ابتاعه منهما، ثم بناه مسجدا"[1].

وجه الدلالة: أن النبي ﷺ قد نزع ملكية الأرض التي يملكها الغلامين وجعلها مسجداً مراعاة للمصلحة العامة، وعوض ملاكها مقابل هذا النزع، فدل ذلك على مشروعية هذا الفعل.

ثانياً: الدليل من فعل الصحابة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمْ:

- **فعل عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ:**

١. "لما كثر المسلمون في عهد عمر ضاق بهم المسجد فاشترى عمر ما حول المسجد من الدور إلا دار العباس بن عبد المطلب[2] وحجر أمهات المؤمنين، فقال عمر للعباس: يا أبا الفضل إن مسجد المسلمين قد ضاق بهم وقد ابتعت ما حوله من المنازل نوسع به على المسلمين في مسجدهم إلا دارك وحجر أمهات المؤمنين، فأما حجر أمهات المؤمنين فلا سبيل إليها وأما دارك فبعنيها بما شئت من بيت مال المسلمين أوسع بها في مسجدهم. فقال العباس: ما كنت لأفعل، قال فقال له عمر: اختر مني إحدى ثلاث: إما أن تبيعنيها بما شئت من بيت مال المسلمين، وإما أن أخططك حيث شئت من المدينة وأبنيها لك من بيت مال المسلمين، وإما أن تصدق بها على المسلمين فنوسع بها في مسجدهم، فقال: لا ولا واحدة منها، فقال عمر: اجعل بيني وبينك من شئت. فقال: أبي بن كعب[3]، فانطلقا إلى أبي فقصّا عليه القصة... فحكم للعباس، فقال عمر للعباس: اذهب فلا أعرض لك في دارك. فقال العباس: أما إذ فعلت هذا فإني قد تصدقت بها على المسلمين أوسع بها عليهم في مسجدهم فأما وأنت تخاصمني فلا. قال فخط عمر لهم دارهم التي هي لهم اليوم وبناها من بيت مال المسلمين."[4]

انظر: الطبقات الكبرى (٤٥٦/٣)، معرفة الصحابة لأبي نعيم (٢٨٠/١)، الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٨٠/١).

(١) رواه البخاري: كتاب مناقب الأنصار، بابٌ باب هجرة النبي ﷺ وأصحابه إلى المدينة، برقم (٣٩٠٦).

(٢) هو: العباس بن عبد المطلب بن هاشم بن عبد مناف بن قصي بن كلاب، يكنى أبا الفضل، عم النبي ﷺ، أسلم قبل فتح خيبر، وشهد حنينا والطائف وتبوك، توفي في المدينة سنة ٣٣هـ.

انظر: الطبقات الكبرى (٣/٤)، التاريخ الكبير (٢/٧)، الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٨١٢/٢).

(٣) هو: أبي بن كعب بن قيس بن عبيد بن زيد أبو المنذر من بني عمرو بن مالك بن النجار الأنصاري، سيد المسلمين علما وقرآنا وفقها، شهد بدرا والعقبة توفي سنة ثلاثين في خلافة عثمان رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ.

انظر: التاريخ الكبير للبخاري (٣٩/٢) معرفة الصحابة لأبي نعيم (٢١٤/١)، الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٦٥/١).

(٤) الطبقات الكبرى (١٥/٤ – ١٦)، وفاء الوفاء بأخبار دار المصطفى (٦٨/٢).

ورواه البيهقي في السنن الكبرى، كتاب الوقف، باب اتخاذ المسجد والسقايات وغيرها، حديث رقم (١١٩٣٨)، والسيوطي في الدر المنثور في التفسير بالمأثور (٢٣٠/٥).

وجه الدلالـة: أن عمر رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ قد انتزع دار العباس لمصلحة عامة متمثلة في توسيع المسجد، وعوضه بدلا عن ذلك بأرض بديلة وبناها له من بيت مال المسلمين.

فدل فعله رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ على جواز انتزاع الملك للمصلحة العامة، والتعويض عنه من قبل الدولة بما تراه مناسبا.

١. روي أن نافع بن عبد الحارث[١] اشترى من صفوان بن أمية[٢] دار صفوان بن أمية بأربعمائة دينار، دار السجن لعمر بن الخطاب[٣].

وجه الدلالـة: أن والي عمر رَضِيَٱللَّهُعَنْهُمَا بمكة، قد اشترى (السجن) وهو مصلحة عامة للمسلمين، وعوض عن أخذه العقار بأربعمائة دينار، وجعله لعامة المسلمين.

فدل هذا على الجواز.

- **فعل عثمان رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ:**

"روي أن عُثْمَان رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ أمر بتجديد أنصاب الحرم، وزاد فِي الْمَسْجِدِ الحرام، [ووسعه] وابتاع من قوم، وأبى آخرون فهدم عَلَيْهِم، ووضع الأثمان فِي بَيْت المال، فصاحوا عَلَى عُثْمَان، فأمر بهم إِلَى الحبس، وَقَالَ: أتدرون مَا جرأكم علي؟ مَا جرأكم علي إلا حلمي، قَدْ فعل هَذَا بكم عُمَر، فلم تصيحوا بِهِ. ثُمَّ كلمه فيهم عَبْد اللَّهِ بْن خَالِد بْن أسيد، فأخرجوا"[٤].

وجه الدلالـة: أن عثمان رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ قد اشترى الدور المجاورة ونزع أملاك من امتنع بالقوة، لتحقيق المصلحة العامة، وهي توسعة الحرم، وهذا يدل على جواز انتزاع الملكيات والتعويض عنها.

وعلى هذا استمر العمل من قبل ولاة أمر المسلمين على مر التاريخ الإسلامي إلى عصرنا من غير إنكار، وعليه اتفقت كلمة الفقهاء رَحِمَهُمُٱللَّهُ تعالى في المذاهب الأربعة.

---

(١) هو: نافع بن عبد الحارث بن حبالة بن عمير الخزاعي، عامل عمر بن الخطاب على مكة، كانت له صحبة ورواية عن رسول الله عَلَيْهِٱلسَّلَامُ، أسلم يوم الفتح وأقام بمكة ولم يهاجر.

انظر: الطبقات الكبرى (٢٢٢/٢) الاستيعاب في معرفة الأصحاب (١٤٩٠/٤) تهذيب التهذيب (٤٠٦/١٠).

(٢) هو: صفوان بن أمية بن خلف أبو وهب القرشي الجمحي، له صحبة، يكنى أبا وهب، أسلم بعد الفتح، وكان يسكن مكة وقدم على النبي ﷺ المدينة، ومات بمكة سنة ٤٢هـ.

انظر: التاريخ الكبير (٣٠٤/٤)، معجم الصحابة (٣٣٣/٣) الاستيعاب في معرفة الأصحاب (٧٢٢/٢).

(٣) أخرجه البخاري تعليقا بصيغة الجزم، كتاب الخصومات: باب الربط والحبس في الحرم قبل الحديث رقم (٢٤٢٣)، ووصله البيهقي في السنن الكبرى، كتاب البيوع: باب ما جاء في بيع دور مكة وكراء وجريان الإرث فيها حديث رقم (١١١٨٠).

(٤) المنتظم في تاريخ الملوك والأمم (٣٦٠/٤)، الأحكام السلطانية للماوردي (ص: ٢٤٦).

وبيانه في الفقرة التالية.

ثالثاً: اتفاق المذاهب الأربعة:

فالمذاهب الأربعة بالاتفاق، يرون جواز انتزاع الملكية، والتعويض عنها للمصلحة العامة، مستدلين بفعله عَلَيۡهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ وأصحابه من بعده رَضِيَ ٱللَّهُ عَنۡهُمۡ أجمعين.

فعند الأحناف، يقولون: "... إذا ضاق المسجد على الناس وبجنبه أرض لرجل تؤخذ أرضه بالقيمة كرها"[(١)].

وجاء في مجلة الأحكام العدلية ما نصه: "يؤخذ لدى الحاجة ملك أي أحد بقيمته بأمر السلطان ويلحق بالطريق، ولكن لا يؤخذ ملكه من يده ما لم يؤد له الثمن. "[(٢)].

وعند المالكية: يرون "أن من الجبر الشرعي جبر من له ربع يلاصق المسجد، وافتقر لتوسيع المسجد به على بيعه لتوسيع المسجد، وكذلك من له أرض تلاصق الطريق"[(٣)].

وعند الشافعية، يقول الماوردي رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "فلما استخلف عمر رَضِيَ ٱللَّهُ عَنۡهُ وكثر الناس وسّع المسجد، واشترى دورا هدمها وزادها فيه، وهدم على قوم من جيران المسجد أبوا أن يبيعوا، ووضع لهم الأثمان حتى أخذوها بعد ذلك... فلما استخلف عثمان رَضِيَ ٱللَّهُ عَنۡهُ ابتاع منازل فوسّع بها المسجد، وأخذ منازل أقوام ووضع لهم أثمانها فضجوا منه عند البيت، فقال: ؟ إنما جرأكم علي حلمي عنكم، فقد فعل بكم عمر رَضِيَ ٱللَّهُ عَنۡهُ هذا فأقررتم ورضيتم، ثم أمر بهم إلى الحبس"[(٤)].

وعند الحنابلة، يقول ابن القيم رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "في شراء رجل مسجد المدينة من اليتيمين وجعلها مسجدا من الفقه دليل على جواز بيع عقار اليتيم وإن لم يكن محتاجا إلى بيعه للنفقة إذا كان في البيع مصلحة للمسلمين عامة لبناء مسجد أو سور أو نحوه، ويؤخذ من ذلك أيضا بيعه إذا عوض عنه بما هو خير له منه."[(٥)].

---

(١) تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (٣/٣٣١).
وانظر: مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر (١/٧٤٨)، الدر المختار وحاشية ابن عابدين (رد المحتار) (٤/٣٧٩).
(٢) مجلة الأحكام العدلية، المادة (١٢١٦)، (ص: ٢٣٥).
(١/٧٤٨)، الدر المختار وحاشية ابن عابدين (رد المحتار) (٤/٣٧٩).
(٣) مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٤/٢٥٣).
وانظر: شرح مختصر خليل للخرشي (٥/٩)، منح الجليل شرح مختصر خليل (٤/٤٤١)، الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (٣/٦).
(٤) الأحكام السلطانية للماوردي (ص: ٢٤٦).
(٥) بدائع الفوائد (٣/٢٠٨).
وانظر: مجموع الفتاوى (٣١/٢٢١).

وقال رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "جواز إخراج الشيء من ملك صاحبه قهرا بثمنه، للمصلحة الراجحة... والمقصود: أنه إذا كان الشارع يوجب إخراج الشيء عن ملك مالكه بعوض المثل، لمصلحة تكميل العتق، ولم يمكن المالك من المطالبة بالزيادة على القيمة، فكيف إذا كانت الحاجة بالناس إلى التملك أعظم، وهم إليها أضر؟"(١).

ثالثاً: دخول نزع الملك والتعويض عنه في عموم القواعد الفقهية المتعلقة بنفي الضرر ودفعه.

فالقواعد الفقهية التي تبين وجوب دفع الضرر والترجيح بين المصالح اذا تعارضت كثيرة؛ منها:

١. (تحمل الضرر الخاص لدفع الضرر العام)(٢) فيؤخذ منها جواز دفع الضرر الخاص الحاصل بوجود الملكية الخاصة وإزالتها، لدفع الضرر الحاصل على عموم المجتمع، وفي هذا مراعاة لمصالح المسلمين.

"وقد زادوا في مسجد رسول الله ﷺ من غيره مما رضي أهله وما لا، وذلك يقضي بتقديم مصلحة العموم على مصلحة الخصوص"(٣).

٢. (الضرر الأشد يزال بالضرر الأخف)(٤) فحق التملك محفوظ شرعا، ولا يجوز نقل الملك من مالكه إلا برضاه واختياره، وفي أخذه بالقوة ضرر عليه، إلا أنه ضرر أخف ويختص بذات المالك، فيزال مراعاة لمصلحة العامة.

فيزال بيت الشخص بالجبر والقوة رغم الضرر الذي يقع عليه، في مقابل إزالة الضرر الأشد لو بقي مغلقاً لطريق المسلمين ومؤذياً لهم.

وقد مر معنا قبل قليل، قول ابن القيم رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "جواز إخراج الشيء من ملك صاحبه قهرا بثمنه، للمصلحة الراجحة "(٥).

۞ ۞ ۞

(١) الطرق الحكمية (ص: ٢١٧).
(٢) انظر: الوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية (ص: ٢٦٣).
(٣) الموافقات (٣/٥٧ – ٥٨).
(٤) انظر: الوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية (ص: ٢٦٠).
(٥) الطرق الحكمية (ص: ٢١٧).

المطلب الثاني: ضوابط التعويض الفقهية

باستقراء ما ذكره الفقهاء رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ في هذه المسألة نجد تأكيدهم على حفظ حق التملك

انطلاقاً مما تقرر في الكتاب والسنة من لزوم المحافظة على الملكيات عموماً، وملكية الأراضي خصوصا، ووردت النصوص الكثيرة في ذلك، ومنها قوله تعالى ﴿ يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ لَا تَأْكُلُوٓا۟ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَـٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَـٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوٓا۟ أَنفُسَكُمْ ۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾ ﴾ (النساء: ٢٩)، وقال ﷺ ذلك في: "من ظلم قيدَ شبرٍ من الأرض طُوِّقَه مِن سبعِ أرَضِينَ"[(١)]، وقال ﷺ: "مَنْ أخَذَ مِنَ الأرض شَيْئًا ظُلْمًا جاءَ يَوْمَ الْقِيَامَةِ يَحْمِلُ تُرَابَهَا إِلى الْمَحْشَرِ "[(٢)]

قال الشافعي رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "ولا يزول ملك المالك إلا أن يشاء، ولا يملك رجل شيئا إلا أن يشاء إلا في الميراث"[(٣)].

لذا فإن نزع ملكية الأرض والتعويض عنها، لا يكون إلا وفق ضوابط شرعية دقيقة تمنع وقوع الحيف والظلم على المنتزعة منه، وتحقق مصلحة شرعية مؤكدة.

ويمكن استنباط بعض الضوابط العامة التي تتعلق بانتزاع الملك والتعويض عنه شرعاً، من خلال ما ذكره أهل العلم.

فأقول – وبالله التوفيق – إن من الضوابط التي ينبغي مراعاتها ما يلي:

١. الضابط الأول: أن يكون النزع والتعويض صادر عن ولي الأمر أو من ينيبه:

لارتباط هذا الإجراء بالمصلحة العامة التي تتعلق بها مصالح عامة المسلمين، ولا يملك عامة الناس تقريرها أو الأمر بها.

ويدل على هذا الشرط فعل النبي ﷺ وخلفاؤه الراشدين أبي بكر وعثمان رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُمَا، فقد قام بانتزاع الأملاك من أصحابها والتعويض عنها بصفتهم أولياءً لأمور المسلمين.

---

(١) سبق تخريجه (ص: ٤٤).
(٢) سبق تخريجه (ص: ٤٤).
(٣) الأم للشافعي (٣/٢٥١).

وأما الاستتابة فدل عليها فعل عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ حين أوكل لنافع بن عبد الحارث - عامله بمكة - شراء دار السجن[1].

كما أن هذا من التصرفات التي ينبغي تقدير المصلحة فيها، والتي ترجع للإمام، بناءً على القاعدة: تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة.

٢. الضابط الثاني: وجود مصلحة دعت إليها ضرورة لنزع الملكية والتعويض عنها:

فلا يجوز نزع الملكية دون مصلحة شرعية مراعية للحقوق[2]، دل على ذلك فعل النبي ﷺ وأصحابه من بعده، فحين قدم النبي عَلَيْهِ السَّلَامُ إلى المدينة "فسار يمشي معه الناس حتى بركت عند مسجد الرسول ﷺ بالمدينة، وهو يصلي فيه يومئذ رجال من المسلمين"[3] وكان المكان الذي يصلي فيه المسلمون موضعاً يجمع فيه التمر اليابس، ولم يكن لهم مسجد يصلون فيه، فأخذه عَلَيْهِ السَّلَامُ وعوض مُلاكه وجعله منفعة عامة للمسلمين.

وهكذا فعل اصحابه من بعده، فقد كانت تصرفاتهم مرتبطة بتحقيق مصالح المسلمين.

وتقدير المصلحة له ضوابط حتى يحكم بصحة تلك المصلحة، ومن أهم ضوابطها ما يلي:

أ- "أن تكون مصلحة قطعية غير موهومة، فلا يجوز أن تعارض مصلحة أهم منها، أومثلها.

ب- أن تكون مصلحة عامة تهم مجموع الناس، فلا وزن للمصالح النادرة التي تتعلق بآحاد الناس أو بعضهم.

ج- أن تكون مصلحة ضرورية[4]،بالأخذ بها رفع حرج لازم عن مجموع الأمة.

د- أن تكون من جنس المصالح التي جاءت الشريعة لتحقيقها، وإن لم يشهد لها دليل

---

(١) سبق تخريجه (ص: ٢١٠).

(٢) انظر: مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، المادة رقم (١٦٢)، (ص: ٢٦).

(٣) رواه البخاري: كتاب مناقب الأنصار، بابٌ باب هجرة النبي ﷺ وأصحابه إلى المدينة، برقم (٣٩٠٦).

(٤) ومن القواعد التي ينبغي مراعاتها حين النظر في الضرورة ما يلي:

أ. أن تكون الضرورة ملجئة: بحيث لا يمكن تلافي الضرر ومعالجته إلا بانتزاع الملك المعين والتعويض عنه.

ب. أن تقدر الضرورة بقدرها: وذلك بأن ينزع من الملك بمقدار الحاجة دون زيادة.

انظر: تصرف السلطة في عقود ملكية أراضيها وضوابطها الشرعية (ص: ٩٠)

خاص بالاعتبار فلا تصادم أدلة الشريعة وأحكامها المقررة، إنما تتفق معها وتلائمها"[1].

وعلى هذا فلا يجوز نزع الملكية لنفع فرد واحد، أو ليتملكه آخرون، فإن: "العقار الذي ينزع من يد مالكه أو واقفه ليتملكه آخرون يفتقد الشرط المذكور (المصلحة العامة) فيكون هذا من باب الظلم لفرد له الصفة الكاملة المطلقة في ملكه استعمالا واستغلالا وتصرفًا، ثم تنزع ليد أجنبي عنها ليستغلها، مثلا فهذا تصرف ينابذ مشروعية التملك وحقوقه، وهو من التظالم والغصوب التي نهى الله عنها ورسوله، ولا يقرها أهل العلم والإيمان و(كل المسلم على المسلم حرام: دمه وماله وعرضه)[2]. والحاصل أن هذا النوع من التصرف تنسحب عليه أحكام (الغصب) وأن إقراره بوابة الولوج في التيار المادي المعاصر من أن الملكية الفردية شر، تشل فعاليته ويحصر في أضيق الحدود. "[3].

٣. الضابط الثالث: أن يكون التعويض عادلاً.

يشترط أن يعوض مالك الأرض تعويضاً عادلاً لا غبن فيه، وإلا كان واقعاً ضمن أكل أموال الناس بالباطل التي حرمها الله في كتابه وسنة نبيه عَلَيْهِ ٱلسَّلَامُ، ويدخل تحت عموم قوله سبحانه: ﴿ وَلَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ وَتُدْلُواْ بِهَآ إِلَى ٱلْحُكَّامِ لِتَأْكُلُواْ فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَٰلِ ٱلنَّاسِ بِٱلْإِثْمِ وَأَنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿١٨٨﴾ ﴾ (البقرة: ١٨٨) وقوله ﷺ: "كل المسلم على المسلم حرام، دمه، وماله، وعرضه"[4].

و لما عوض النبي ﷺ الغلامين عن أرض المسجد التي انتزعها؛ رفض عَلَيْهِ ٱلسَّلَامُ أن يأخذها منهم هبة، بل دفع لهم تعويضاً عادلاً ارتضوه وقبلوا به.

وهكذا فعل اصحابه من بعده رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُمْ أجمعين.

قال المقريزي[5] واصفاً توسعة المسجد النبوي على يد عمر بن عبد العزيز[6] رَحِمَهُ ٱللَّهُ بأمر

(١) نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع عام ١٤٠٨هـ، (ص: ٧٢١).

(٢) سبق تخريجه (ص:).

(٣) المثامنة في العقار للمصلحة العامة، مجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع عام ١٤٠٨هـ، (ص: ٦٤٨)

(٤) رواه مسلم، كتاب البر والصلة والآداب: باب تحريم ظلم المسلم، وخذله، واحتقاره ودمه، وعرضه، وماله، حديث رقم (٢٥٦٤).

(٥) هو: أحمد بن علي بن عبد القادر، أبو العباس الحسيني العبيدي، تقي الدين المقريزي، نسبتاً إلى حارة المقارزة (من حارات بعلبك) ولد سنة ٧٦٦ هـ في القاهرة، وولي فيها الحسبة والخطابة والإمامة، له العديد من المصنفات تزيد على مئتي كتاب توفي سنة ٨٤٥هـ.

انظر: الأعلام للزركلي (١/١٧٧)، معجم المؤلفين (٢/١١).

(٦) هو: عمر بن عبد العزيز بن مروان بن الحكم، الأموي القرشي، أبو حفص، أمه أم عاصم بنت عاصم بن عمر بن الخطاب، ولد بالمدينة سنة ستين للهجرة، وبويع بالخلافة بعد موت بن عمه سليمان بن عبد الملك بعهد عهده إليه، اتصف بالعدل بين الرعية، توفي بدير سمعان سنة١٠١هـ.

=

عبد الملك بن مروان[1]: "فقوّم عمر بن عبد العزيز الأملاك قيمة عدل، وأعطى الناس أثمانها"[2].

٤. الضابط الرابع: ثبوت ملكية الأرض للمعوض عنها:

الأراضي العامة التي تملكها الدولة وتقع تحت تصرف ولي الأمر لا تحتاج إلى نزع ملكية وتعويض، بل يتصرف بها ولي الأمر بحسب المصلحة التي تجلب النفع وتدفع الضرر عن الرعية.

وأما الأراضي المملوكة ملكاً خاصاً، فإنه يشترط فيها أن تكون مملوكة ملكاً صحيحاً حتى يستحق العوض مقابل نزعها، فإن كان الشخص لا يملك الأرض فلا يستحق العوض، لأنه لا يملكها في الأصل، فكيف يعوض عما لا يملك؟

ويدل على ذلك قول النبي ﷺ: "لا تبع ما ليس عندك"[3].

۞ ۞ ۞

انظر: الطبقات الكبرى (٢٥٣/٥)، الوافي بالوفيات (٣١٢/٢٢) فوات الوفيات (١٣٣/٣).

(١) هو: عبد الملك بن مروان بن الحكم بن أبي العاص بن أمية الأموي، القرشي، أبو الوليد، ولد بالمدينة سنة ٢٦هـ، كان فقيها عابدا، ولي الخلافة بعهد من أبيه، وبقي في الخلافة لمدة أربعة عشر عاماً، وبقي على مصر والشام، وابن الزبير على باقي البلاد مدة سبع سنين، ثم غلب عبد الملك على العراق، وما والاها في سنة ٧٢هـ، وبعد سنة قتل ابن الزبير، توفي سنة٨٦ هـ.

انظر: الطبقات الكبرى ط العلمية (١٧٢/٥)، التاريخ الكبير (٤٢٩/٥)، تاريخ الإسلام ت بشار (٩٧٠/٢).

(٢) الذهب المسبوك (ص: ٥٩).

(٣) رواه أبو داود، كتاب البيوع: باب في الرجل يبيع ما ليس عنده، حديث رقم (٣٥٠٣) والنسائي في السنن الكبرى، كتاب البيوع: بيع ماليس عند البائع، حديث رقم (٦١٦٢)، والترمذي في سننه، أبواب البيوع: باب ما جاء في كراهية بيع ما ليس عندك حديث رقم (١٢٣٢)، وابن ماجه في سننه، كتاب التجارات: باب النهي عن بيع ما ليس عندك، وعن ربح ما لم يضمن، حديث رقم (٢١٨٧)، وصححه الألباني في إرواء الغليل ١٣٢/٥ برقم (١٢٩٢).

المطلب الثاني: ضوابط التعويض النظامية

عالجت الأنظمة السعودية موضوع الضوابط الخاصة بالتعويض عن الأراضي المنزوعة، والإجراءات المتبعة في ذلك.

وقد صدر أول نظام بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٢٤ وتاريخ ١٣٩٢/١١/١هـ المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم: م/٦٥ في ١٣٩٢/١١/١٦هـ، وسمي: (نِظام نزع مُلكية العقارات للمنفعة العامة) وقد تضمن النظام المذكور عشر مواد من أبرزها ما يلي:

١. **الضابط الأول: أن يكون التعويض عادلاً.**

٢. **الضابط الثاني: تجنب نزع الملكية الخاصة قدر الإمكان.**

ولا يصار إليها إلا إذا تعذر ذلك وكان لابد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة، فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر[(١)].

٣. **الضابط الثالث: صدور قرار النزع من الجهة المختصة التي فوضها ولي الأمر.**

وهي: الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينيبونهم[(٢)].

٤. **الضابط الرابع: أن يلحق بالقرار تفاصيل شاملة عن مشروع النزع.**

جاء في النظام ما نصه: "أنَّ يُلحق بالقرار نُسخة من مُخطط المشروع...، وبيان إجمالي عن العقارات المطلوب نزع مُلكيتُها وحدودِها وموقع كُلٍ مِنها. ويُنشر القرار المذكور في

---

(١) انظر: المادة الرابعة من (نِظام نزع مُلكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٢٤ وتاريخ ١٣٩٢/١١/١هـ المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم: م/٦٥ في ١٣٩٢/١١/١٦هـ.

(٢) انظر: المادة الخامسة من (نِظام نزع مُلكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٢٤ وتاريخ ١٣٩٢/١١/١هـ المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم: م/٦٥ في ١٣٩٢/١١/١٦هـ.

الجريدة الرسمية.. "[١].

٥. الضابط الخامس: تشكيل لجان خاصة بالنزع وإجراءاته.

فيشترط تشكيل لجنة في الإمارة، مكونة من مندوب عن كُلٍ مِن الإمارة ووزارة المالية والاقتصاد الوطني والوزارة أو الدائرة المُستقلة صاحبة العلاقة والبلدية إن وجدت، ويضم إليهم اثنان من أهل الخبرة المعروفين بالأمانة يُعينهما القاضي أو رئيس المحكمة التي يقع العقار في دائرتِها.

وحددت مهام الجنة بأمرين:

الأول: الوقوف على العقارات الواقِعة في حدود مُخطط المشروع.

الثاني: تحرير محضرين.

أحدُهما: تبين فيه نوع العقار ووصفه الإجمالي ومُشتملاتِه، وبيانات المالك، ووثائق تملكه، ويوقع هذا المحضر من قِبل أعضاء اللجنة وأصحاب الشأن.

الثاني: تقدير قيمة التعويض موضحاً فيه الأسُّس التي تم بمُقتضاها، ويوقع من أعضاء اللجنة فقط[٢].

وجاء في النظام تحديد آلية تقدير اللجان لقيمة العقارات، ومن ذلك: مراعاة السعر السائد في المنطِقة، والاستعانة بعقود البيع والإيجار التي حدثت خِلال السنتين السابقتين لتقرير نزع المُلكية.

ثم ورد في المادة الخامسة ما نصه: "تُصدِر اللجنة قراراً بتحديد كُل عقار من العقارات التي تقرَّر نزع مُلكيتِها تحديداً كامِلا مع مُشتملاتِه ويُقدر التعويض المُقابِل له مع بيان نصيب كُل صاحب حق عليه وتبلّغ الجهة صاحِبة المشروع وأصحاب الحقوق المذكورين بنسخة من القرار المذكور."[٣]

(١) المادة الأولى من (نِظام نزع مُلكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٢٤ وتاريخ ١٣٩٢/١١/١هـ المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم: م/٦٥ في ١٣٩٢/١١/١٦هـ.

(٢) المادة السابعة من (نِظام نزع مُلكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٢٤ وتاريخ ١٣٩٢/١١/١هـ المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم: م/٦٥ في ١٣٩٢/١١/١٦هـ.

(٣) المادة الخامسة من (نِظام نزع مُلكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٢٤ وتاريخ ١٣٩٢/١١/١هـ المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم: م/٦٥ في ١٣٩٢/١١/١٦هـ.

٦. الضابط السادس: أن يكون إنهاء الإجراءات عن طريق الجهات المختصة.

وقد حدد النظام الجهة التي تتولى إنهاء إجراءات النزع وهي: عن طريق كُتاب العدل المُختصين وفق الأنظمة المعمول بها.

وقد أسند النظام – في ذلك الحين – لوزير الداخلية إصدار اللوائح اللازمة لتنفيذ هذا النِظام، وذلك لأن الأراضي وملكياتها وإجراءاتها التنظيمية مرتبطة بوزارة الداخلية في ذلك الحين(١).

ثم صدر بعد ذلك نظام: (نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار) بقرار مجلس الوزراء البرقي رقم٨/ب/١٢٦٦٢ وتاريخ ١٤٢٤/٣/١٧هـ والقاضي والمصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ١٤٢٤/٣/١١هـ، والذي استقر عليه العمل حتى تاريخه.

ومن مجموع التعليمات المحددة لنزع الملكية يمكن أن نصوغ الضوابط النظامية للنزع والتعويض، فيما يلي:

١. الضابط الأول: الجهات التي يجوز لها طلب النزع.

يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية(٢) انتزاع الملكية والتعويض عنها للمنفعة العامة.

٢. الضابط الثاني: أن يكون التعويض عادلاً.

٣. الضابط الثالث: التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بالحاجة.

٤. الضابط الرابع: أن لا تنزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية.(٣)

٥. الضابط الخامس: مراعاة الحالات التي يتم فيها النزع.

يتم النزع لصالح الجهات المستفيدة في الحالات الآتية:

---

(١) انظر: (نِظام نزع مُلكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٢٤ وتاريخ ١٣٩٢/١١/١هـ المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم: م/٦٥ في ١٣٩٢/١١/١٦هـ.

(٢) هي: "أي جهة حكومية تدير مرفقاً عامًّا في الدولة أو تشرف عليه."

اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادرة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم قرار رقم (٥٤) وتاريخ: ١٤٣٧/٢/١١ هـ.

(٣) اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادرة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم قرار رقم (٥٤) وتاريخ: ١٤٣٧/٢/١١ هـ.

أ- "لمصلحة المرافق والخدمات العامة.

ب- لتوسعة المواقع الحكومية القائمة أو المواقع المخصصة لها في المخططات المعتمدة..

ج- لمصلحة إقامة مشروعات الجهات الحكومية في ظل عدم وجود مواقع معتمدة تفي بحاجة تلك المشروعات."(١)

٦. الضابط السادس: تشكيل لجان مختصة بإجراءات النزع.

تشكل الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع، مشكلة من خمسة مندوبين من الجهات الحكومية، وهم: الجهة صاحبة المشروع. مندوب من وزارة العدل، ومن وزارة الشؤون البلدية والقروية، ومن وزارة الداخلية، ومن وزارة المالية والاقتصاد الوطني، واثنان من أهل الخبرة في العقار، ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة.

ومن مهام هذه اللجنة: البدء في تقدير التعويض خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة، ودخول العقارات في سبيل تنفيذ مهامها بحضور المالكين والشاغلين أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم، وتقدير العقارات المقرر نزع ملكيتها.

وتنعقد اللجنة بحضور جميع أعضائها، وتتخذ قراراتها بالأغلبية، وترفعها إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتمادها.(٢)

٧. الضابط السابع: أن لا تكون المساحة المنزوعة من ضمن النسبة النظامية(٣) التي

---

(١) هي: "أي جهة حكومية تدير مرفقاً عامًّا في الدولة أو تشرف عليه. "

اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادرة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم قرار رقم (٥٤) وتاريخ: ١٤٣٧/٢/١١ هـ

(٢) انظر: المادة السابعة، والثامنة، والتاسعة، والعاشرة من (نِظَام نزع مُلكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٢٤ وتاريخ ١٣٩٢/١١/١هـ المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم: م/٦٥ في ١٣٩٢/١١/١٦هـ.

(٣) هي: "المساحة المجانية التي تقتطع من كامل مساحة الأرض المطلوب تخطيطها لخدمتها".

اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادرة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم قرار رقم (٥٤) وتاريخ: ١٤٣٧/٢/١١ هـ

ويدخل ضمن هذه النسبة المرافق المنتزعه من المخطط كنسبة مجانية كالحدائق والشوارع والمساجد وهي مرافق غير مخصصة للبيع والتداول.

وقد نصت الماده ٢١من نظام الطرق والمباني المعدلة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٢٧٠ في ١٣٩٨/٧/١٢ على التالي: "

=

تستقطع من الأرض عند تخطيطها.

وقد وضح النظام في فقرته الثالثة هذا الأمر بالتفصيل، وفرق بين ما يدخل ضمن الأراضي الواقعة داخل حدود حماية التنمية[1]، والأراضي الخارجة عنها والأراضي الواقعة في القرى والهجر التي لا يوجد فيها حد حماية للتنمية[2].

٨. الضابط الثامن: صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية.

ويشترط فيه أن يكون متضمنًا: رقم واسم المشروع المعتمد في الميزانية، والجهة صاحبة المشروع، والغرض من نزع الملكية، والمخطط المعتمد للمشروع، ودعوة الجهات المشاركة في لجنة وصف وحصر العقارات محل النزع ولجنة التقدير؛ لتسمية مندوبيها خلال مدة لا تزيد على خمسة عشر يوماً.[3]

٩. الضابط التاسع: استكمال المُعَوض لمسوغات النزع.

فيطلب من أصحاب العقارات الواقعة ضمن مخطط المشروع تزويد الجهة صاحبة المشروع بنسخ من مستندات تملكهم، وتعبئة جدول المعلومات المتضمن بيان اسم مالك العقار

---

٥ – لا يُعوض مالِك الأرض عمَّا يُخصص لخدمة أرضِه الخاضِعة للتقسيم مما يُقتطع مِنها عند التقسيم للشوارع والطُرق والحدائق والساحات العامة، إذا لم يتجاوز ما خُصِّص لها (٣٣%) من كامل مساحة الأرض المُقسمة، ويعوض عمَّا زاد عن هذه النِسبة أو ما زاد عن ما يقتضيه التخصيص لخدمة الأرض. ويتم التعويض من البلدية المُختصة بالسعر التقديري للمتر المُربع من الأرض قبل تقسيمها.

٦ – يُعوض المالِك عمَّا يُخصَّص من أرضه عند تقسيمها للمساجد وأملاك الدولة كالمدارس والمُستشفيات والأسواق ومخافِر الشُرطة، وذلك بالسعر التقديري للمتر المُربع من الأرض قبل تقسيمها، وتدفع الجِهة الإدارية قيمة التعويض عن الأرض المُخصَّصة لانتِفاعِها."

ثم رفعت النسبه المجانية الي ٤٠% وذلك بإضافة المساجد إلى النسبة المجانية التي لا يستحق أصحابها التعويض عنها، بناءً على الأمر السامي رقم ٤/ب/١٠٣٨٧ في١٣٩٩/٧/١٥والمبلغ بالتعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٨/ت/١٤٤ في ١٤١٤/٢/١٦هـ.

(١) هي: "الخطوط الموضحة في خرائط وثائق النطاق العمراني التي تحدد منطقة حماية التنمية حتى عام ١٤٥٠هـ."

اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادرة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم قرار رقم (٥٤) وتاريخ: ١٤٣٧/٢/١١ هـ.

(٢) المادة الثالثة من (نِظام نزع مُلكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٢٤ وتاريخ ١٣٩٢/١١/١هـ المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم: م/٦٥ في ١٣٩٢/١١/١٦هـ.

(٣) اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادرة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم قرار رقم (٥٤) وتاريخ: ١٤٣٧/٢/١١ هـ.

أو ممثله وعنوانه المعتمد ووسيلة الاتصال به[1]، وتأخذ موافقة مالك العقار المنزوعة ملكيته، المتضمنة موافقته الأوليَّة على التعويض بأرض بديلة عن التعويض النقدي.

١٠. الضابط العاشر: انطباق الشروط على الأرض البديلة.

فيشترط أن يكون العقار البديل وفقاً لمخططٍ معتمدٍ وخالياً من الشوائب والادعاءات وغير مستثمر أو مستأجر، وألا تتجاوز نسبة الفرق بين القيمة النقدية للعقار البديل والقيمة النقدية للعقار المنزوعة ملكيته نسبة (٣٠%)، إذا كان الفرق في القيمة لمصلحة الجهة صاحبة المشروع.

١١. الضابط الحادي عشر: صدور قرار الموافقة على إنهاء إجراءات التعويض العيني.

بأن يصدر صاحب الصلاحية – بعد موافقة المالك الخطية على قرار لجنة التقدير – قرار الموافقة على إنهاء إجراءات التعويض العيني، وأن تتخذ الجهة صاحبة المشروع الإجراءات اللازمة لنقل ملكية العقار الحكومي البديل باسم المالك، على ألا يُفرغ للمالك إلا بعد إفراغه لعقاره المنزوعة ملكيته بوساطة كاتب العدل أو المحكمة.[2]

١٢. الضابط الثاني عشر: وجود صك الملكية للأرض المراد نزع ملكيتها.

فلا بد أن يكون العقار مملوكاً بصك شرعي مستوفي للإجراءات الشرعية والنظامية وصادراً من إحدى المحاكم الشرعية أو من إحدى إدارات كتاب العدل.[3]

وبناء على هذا؛ لو افترضنا أن منزلا مملوكاً بوثيقة عرفية[4] أو غيرها من مستندات كتبها الناس فيما بينهم – كعقود المبايعات المصدقة من المكاتب العقارية – دون إثبات صحيح شرعي نظامي للملكية، وتقدم بهذه الوثيقة للجهات المعنية بالنزع طالباً التعويض فإنه لا يُمكن.

---

(١) انظر: المادة الثانية عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادرة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم قرار رقم (٥٤) وتاريخ: ١٤٣٧/٢/١١ هـ.

(٢) انظر: المادة التاسعة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادرة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم قرار رقم (٥٤) وتاريخ: ١٤٣٧/٢/١١ هـ.

(٣) التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١١٩/ت/١٢ في ١٣٩٤/٠٦/٢٠هـ.

(٤) هي: المستندات التي تصدر من الأفراد، ولا يتدخل موظف عام بتحريرها بحكم وظيفته، ويجوز أن يحررها الموظف ولكن بصفته الشخصية، وليست الوظيفية.

وسميت عرفية: لخضوعها لحكم العرف والعادة.

انظر: الدليل الكتابي وأثره في إثبات الجريمة في النظام السعودي (ص: ٧٠).

وفي وقتنا الحالي ومع وجود جهات التوثيق الشرعية والنظامية، وما قرره ولي الأمر من تعليمات منظمة للتملك فإن هذه الوثائق والتعاقدات التي تصدر خارج الوجه الشرعي والنظامي باطلة، أو "غير نافذةالأثر – (و) يجب أن تعتبر هذه العقود في نظر الشرع أيضا هكذا باطلة أو غير نافذة على حسب النص القانوني، لأن هذا المنع صدرَ عن ولي الأمر لمصلحة زمنية في تنظيم السجل العقاري يعود إليه شرعاً في أمر تقديرها.

فلا مجال لما يتوهمه بعضهم من أن هذه العقود العقارية تبقى صحيحة ونافذة شرعاً في الواقع، وأنه يجب تنفيذها ديانة وإن كانت باطلة... "[١]

وحتى الصكوك الصادرة من المحاكم الشرعية المتضمنة حكماً لأحد الأطراف بأحقيته في عين معينة لا تعتبر صك تملك.

وقد تضمن قرار الهيئة القضائية العليا رقم ٢٥١ في ١٣٩٣/٨/٢٧هـ النص على: "عدم صحة الاستناد على الصكوك المبنية على مجرد إقرار البائع بالبيع واستلام الثمن في إجراء أي إفراغ لأن هذه الصكوك لا تعتبر صكوك تملك وإنما تعتبر حجة رسمية ملزمة للبائع والمشتري ومن يجيىء من طريقهما..."[٢].

وعلى خلاف الأصل، ولعموم البلوى التي تلجئ لإيجاد آلية معينة لمعالجة بعض الظروف الاستثنائية المتعلقة بنزع الملكية والتعويض عنها، مثل حصول الكوارث في بعض المناطق كالسيول التي تتلف المنازل والممتلكات؛ لذا جرى استثناء بعض الفئات ببعض أنواع الوثائق التي تقبل التعويض كمعالجة مؤقته، مع مراعاة أن تكون تلك الوثائق صادرة من جهة رسمية، ولإثبات المباني وليست للتملك، ومخصصة للحصول على التعويض فقط، وينتهي العمل بهذه باستلام التعويض والشرح بذلك على متنها.

ومن تلك الوثائق التي ُقررت ما يلي:

أ- الوثائق المصدقة التي تصدرها إمارات المناطق: وهي وثائق مؤقتة لحين معالجة أوضاع فئة معينة، وقد نص الأمر السامي رقم ٣/٣٩٤٠٣/د في ١٣٩٤/١٢/٢٥هـ على: "أن التعليمات تمنع التقدير لمن لم توجد لديهم حجج تملك وما ارتآه سمو نائبكم في مثل هذه الحالة من الاكتفاء بتقديم وثائق مصدقة تصدرها الإمارات التابعون لها ليثبت تملكهم لغرض التعويض فقط ريثما تبلغ المحاكم الشرعية بالمناطق بإصدار الوثائق الخاصة بهذا الغرض من قبل وزارة العد"[٣].

---

(١) المدخل الفقهي العام (٢٢٠/١).
(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١١٩/ت/١٢ في ١٣٩٤/٠٦/٢٠هـ.
(٣) التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٥٠/٢/ت في ١٣٩٥/٠٣/١٨هـ.

ب- بعض الصكوك غير المستوفاة لبعض الضوابط النظامية: وقد أجاز ولي الأمر استثنائها لحالة واحدة خاصة بالأوقاف العائدة لوزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية المغربية؟؟ بمكة المكرمة فقط.(١)

و "يقتصر في ذلك على أعيان الأوقاف التي كانت قائمة وتحت أيدي نظارها قبل نزع ملكيتها بموجب وثائق قديمة ومعتبرة، ومسجلة في بيانات نزع الملكية لتوسعة الحرمين، وتشكل لجنة من وزارات (الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، والمالية، والعدل (للتحقق مما ذكر، وما لا تنطبق عليه هذه الضوابط فيدرس من هذه اللجنة"(٢)

ج- الوثائق المؤقتة الصادرة من المحاكم: وهي وثائق مؤقتة تثبت تملك الأنقاض فقط، وتصدر لها من المحكمة المختصة لكي يتم التعويض.

ثم يهمش على هذه الوثائق من قبل كتابة العدل بما يفيد استلام أصحابها للتعويض عن أنقاضهم وتسليم هذه الوثائق لمندوب وزارة المالية(٣)

د- وثائق الأنقاض للمباني الواقعة في المشاعر: هي صكوك تصدر من المحكمة للحصول على التعويض فقط، فإذا طلبت جهة مختصة إثبات تملك بناء على أرض في إحدى المشاعر لتعويض صاحبه عنه فتثبت المحكمة ذلك لمالك البناء في وثيقة تملك مؤقتة وترسل الوثيقة للجهة المختصة وعند استلام التعويض يشرح على تلك الوثيقة بالتعويض وينتهي العمل بها.

١٣. تتولى كتابات العدل إجراءات النزع والتعويض لجميع العقارات، عدا عقارات الأوقاف والقصار التي يتم نزعها للمصلحة العامة فإنه يتعين قبل ذلك معرفة قيمة التعويض إذا كان عقاراً أو ما في حكمه وهذا من اختصاص المحكمة.(٤)

۞ ۞ ۞

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٤٦٩٣ في ١٤٣٣/٠٩/١٠ هـ، بناءً على الأمر الملكي الكريم البرقي رقم ٣٤٦٢٧ في ١٤٣٣/٧/٢٠هـ.

(٢) التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٥٠٩٩ في ١٤٣٤/١٠/٢٦ هـ، بناءً على الأمر الملكي الكريم البرقي ٣٧٨٧٠ في ١٤٣٤/١٠/١٣هـ.

(٣) انظر: اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادرة بقرار وزير العدل رقم (٣٩٩٣٣) في ١٤٣٥/٥/١٩هـ الفقرة رقم ٢٣٥/٦.

(٤) انظر: تعميم وزارة العدل رقم ١٣/ت/٣١٩٥ في ١٤٢٨/٨/١٩هـ، المعطوف على كتاب معالي رئيس مجلس القضاء الأعلى رقم ١/٢٠٤١ وتاريخ ١٤٢٨/٦/١هـ، و انظر: المادة رقم (٢٢٦) من نظام المرافعات الشرعية الصادرة بقرار وزير العدل رقم (٣٩٩٣٣) في ١٤٣٥/٥/١٩هـ.

المبحث الثالث: أنواع التعويض

يمكن تقسيم أنواع التعويض بعدة اعتبارات منها ما يلي:

أولاً: أنواع التعويض باعتبار رضى المالك:

١. التعويض بالتراضي: وهو أن يتم انتزاع الملك والتعويض عنه ببدل مناسب له في القيمة برضى واتفاق الطرفين (الجهة النازعة، والجهة المنزوع منها).

ومثاله: فعل النبي ﷺ في انتزاع أرض الغلامين حين أراد بناء مسجده في المدينة، فقد أخذ أرضهم برضاهم ودفع لهم التعويض العادل في مقابله.

جاء في الحديث: "... فقال رسول الله ﷺ حين بركت به راحلته: هذا إن شاء الله المنزل، ثم دعا رسول الله ﷺ الغلامين فساومهما بالمربد، ليتخذه مسجداً، فقالا: لا، بل نهبه لك يا رسول الله، فأبى رسول الله أن يقبله منهما هبة حتى ابتاعه منهما، ثم بناه مسجدا"(١).

٢. التعويض الجبري: ويصار إليه في حال امتناع المالك عن قبول التعويض، فيتم في هذه الحالة تقييم العقار بقيمة عادلة، ثم تنزع ملكيته وتودع قيمته في بيت المال حتى يستلمها المالك.

ومثالها: ما روي عن عُثْمَان رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ حين "أمر بتجديد أنصاب الحرم، وزاد فِي الْمَسْجِدِ الحرام، [ووسعه] وابتاع من قوم، وأبى آخرون فهدم عَلَيْهِم، ووضع الأثمان فِي بَيْت المال، فصاحوا عَلَى عُثْمَان، فأمر بهم إِلَى الحبس، وَقَالَ: ؟أتدرون مَا جرأكم علي؟ مَا جرأكم علي إلا حلمي، قَدْ فعل هَذَا بكم عُمَر، فلم تصيحوا بِهِ. ثُمَّ كلمه فيهم عَبْد اللَّهِ بْن خَالِد بْن أسيد، فأخرجوا "(٢).

ثانياً: أنواع التعويض باعتبار مقدار الجزء المنزوع من الأرض:

١. نزع كلي: وهو انتزاع كامل محدود العقار من مالكه، والتعويض عنه.

ومثاله: نزع النبي ﷺ لكامل أرض الغلامين.

---

(١) سيق تخريجه (ص:).

(٢) المنتظم في تاريخ الملوك والأمم (٣٦٠/٤)، الأحكام السلطانية للماوردي (ص: ٢٤٦).

٢. نزع جزئي: وهو انتزاع ملكية جزء محدد من الأرض والتعويض عنه، وإبقاء الجزء المتبقي لمالكه حتى يستفيد منه.

كأن يمر طريق عام بجوار أحد المنازل، فتدعو الحاجة إلى انتزاع ربع مساحة المنزل، فيتم نزع هذا الجزء، وإدخاله ضمن الطريق وإبقاء ثلاثة أرباع المنزل المتبقية لفائدة المالك.

ويشترط لذلك: أن يكون الجزء الباقي من العقار المنزوع قابلا للانتفاع به.(١)

وجاء تفسير ذلك في التعليمات: بأن لا تقل مساحة الأرض التي يسمح بالبناء عليها – بعد نزع الملكية – عن ستين متراً مربعاً، وألا يقل عمق الأرض عن خمسة أمتار(٢)

وينبغي مراعاة الضرر الحاصل من إجراء النزع الجزئي "وتضاف إلى هذه القيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء المتبقي من البناء"(٣)

ومرد تقدير ذلك يعود إلى حصول الضرر في العرف.

ثالثاً: أنواع التعويض باعتبار البدل:

١. الهبة: وهي أن يتنازل المالك بأرضه هبة دون مقابل للمصلحة العامة.

٢. التعويض المالي: وهي أن يتم نزع الملك بناء على تثمين مالي يستلمه من نزعت أرضه.

٣. التعويض بعقار بديل: ويتم ذلك بتقدير عقاره من حيث الموقع والقيمة ثم يتم إعطاؤه أرضاً بديلة تكافئ ما نزع عنه.

وهذا النوع من التعويض هو السبب والمقصود من هذا المبحث، وعن طريقه يتم إنشاء ملكية على أرض لم يسبق تملكها.

ويدل على اعتبار هذا التقسيم قول عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ للعباس حين أراد انتزاع داره لتوسعة المسجد النبوي: "... اختر مني إحدى ثلاث: إما أن تبيعنيها بما شئت من بيت مال المسلمين، وإما أن أخططك حيث شئت من المدينة وأبنيها لك من بيت مال المسلمين، وإما أن تصدق بها على المسلمين فنوسع بها في مسجدهم "وجاء في نهاية الأثر: "... قال فخط عمر لهم

(١) المادة الحادية عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادرة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم قرار رقم٥٤ وتاريخ ١٤٣٧/٢/١١ هـ

(٢) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (١٥٦/٢).

(٣) المادة الثالثة من (نِظام نزع مُلكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ١٢٢٤ وتاريخ ١٣٩٢/١١/١هـ المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم: م/٦٥ في ١٣٩٢/١١/١٦هـ.

دارهم التي هي لهم اليوم وبناها من بيت مال المسلمين."[1]

والمستند النظامي في إنشاء التملك بأرض بديلة هو ما ورد في المادة الثالثة عشرة من (نِظام نزع مُلكية العقارات للمنفعة العامة) والتي تنص على أنه: "يجوز أن يكون التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة أو جزء منه أرضاً إذا رضي المالك بذلك"[2].

رابعاً: أنواع التعويض باعتبار نوع صك الملكية:

وهذا التقسيم من أهم التقسيمات التي يجدر الوقوف عندها وتفصيلها، لما يشوبها من مفاهيم مغلوطة عمت المضاربين في العقار، وما يشوب هذا النوع من إشكالات نتجت عن الفهم والتكييف الخاطئ لهذا النوع من التعويض، الذي كان له أثر كبير في نشؤ الكثير من القضايا في المحاكم الشرعية.

ويمكن اعتبار هذه المسألة من المستجدات الفقهية التي لم يسبق أن بحثت على نحو فقهي مؤصل.

فأقول وبالله التوفيق:

يمكن تقسيم أنواع التوثيق باعتبار صكوك الملكية إلى ثلاثة أقسام:

1. **صكوك التملك العادية:**

أ- صكوك تملك في مواقع خالية من مشاريع النزع.

ب- صكوك تملك في مواقع في نطاق مشاريع النزع.

2. **الصكوك التعويضية:** وهذا المصطلح سائد لدى أوساط المجتمع المعني بتداول العقارات، وأصبح علماً على نوع محدد من صكوك الملكية.

ولم أعثر على تعريف لهذا النوع من الوثائق، ولكن يمكن أن أعرفها بأنها: (وثيقة مستكملة لإجراءاتها الشرعية والنظامية تفيد تملك الشخص أرضاً لا يمكن تسليمها، ويستحق التعويض عنها لوقوعها ضمن مواقع أُخذت من قبل الدولة).

وهذا النوع من الصكوك وما يتضمنه من ملك، من المستجدات التي لم تكن معروفة عند

---

(1) سبق تخريجه (ص: 209).

(2) المادة الثالثة عشرة من (نِظام نزع مُلكية العقارات للمنفعة العامة) الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم 1224 وتاريخ 1/11/1392هـ المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم: م/65 في 16/11/1392هـ.

المتقدمين من الفقهاء المتقدمين أو المتأخرين – على حد بحثي واطلاعي – .

ومن المهم قبل بيان حكمها تصويرها تصويراً واقعياً حتى يمكن التعرف على حكم هذا النوع من الصكوك وحكم تداوله بيعاً وشراءً.

وواقع هذه الصكوك كالتالي:

أن يكون لأحدهم صك تملك مستوفٍ للوجه الشرعي والنظامي، لأرض فضاء معلومة محددة الأبعاد والمساحة والموقع، تملكها في وقت كان يمكن فيها استلام الأرض وتداولها، واستلامها استلام مثلها خالية من الملكيات والشواغر.

ثم رأت الدولة أن موقع تلك الأرض صالح لمشروع معين (كالمطار مثلا)، فوضعت الدولة يدها على تلك الأرض، وأحاطتها بسور وأنشأت عليها مطاراً، فتصبح الأرض على الطبيعة تحت تصرف الدولة وتحت تملكها، دون أن تنزع ملكية تلك الأرض، أو تعوضه بأرض بديلة.

فينتج من ذلك: أن الأرض مازلت مملوكة – على ورق الصكوك فقط – باسم المالك، ولا يستطيع استعمالها لا بالبناء والسكنى ولا بالزراعة، أو استغلالها بالتأجير ونحوه، ولا يتبقى له إلا التصرف فيها بالبيع والهبة والوصية وغيره من الطرق الناقلة للملكية، وذلك بموجب صك التملك الذي بيده.

ويصبح من تؤول إليه ملكية هذا النوع من الصكوك مستحقاً للتعويض من الدولة إما بعقار بدلاً عن تلك الأرض، أو بقيمة مثيلاتها نقداً.

و هنا يصبح هذا الصك تعويضياً؛ أي أن من يملك هذا الصك يصبح مستحقاً للتعويض – ومن هنا جاءت تسمية هذا النوع بالصكوك التعويضية – .

والذي عليه الواقع: ان كثيراً ممن يمتهن بيع العقارات وشرائها ينجذب لهذا النوع من الصكوك بيعاً وشراءً لرخص قيمتها نتيجة الإشكال الحاصل في عدم إمكانية استلامها، وتأخر إجراءات التعويض، ويتولى بعد الشراء متابعة اجراءات التعويض للحصول على قيمته نقدا أو أرضاً بديلة.

ولا يعلم المشتري قيمة التعويض الذي يمكن أن يعوض به، ولا نوعه – نقدي أم عيني – ولا وقته.

توصيفها الفقهي:

وبعد هذا العرض، فإن حكم تداول تلك الصكوك يمكن تخريجه على عدة تخريجات فقهية، والراجح فيها عدم الجواز جميعا.

وبيان ذلك فيما يلي:

التخريج الأول: أنها بيع ما لا يمكن تسليمه.

فتسليم الأرض وقبضها غير ممكن؛ لوقوعها ضمن موقع مشغول بملك عام، ولم يعد له يد عليها، ولا يستطيع التخلية بين المشتري وبين الأرض.

فهي كبيع العبد الآبق، أو الأرض المغصوبة التي لا تزال تحت يد غاصبها، والجمل الشارد، والجنين في بطن أمه.

وما لا يمكن تسليمه لا يجوز باتفاق المذاهب الأربعة(١)، والدليل على ذلك، ما رواه أبو هريرة رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قال: "نهى رسول الله ﷺ عن بيع الحصاة، وعن بيع الغرر".(٢)

وجه الدلالة:

أن بيع الصكوك التعويضية مشتمل على الغرر الكبير البين، فحصول التعويض متردد، فلا يعلم قيمته ولا وقته ولا مكانه فيما لو كان التعويض أرضاً بديله.

التخريج الثاني: أنها من بيع العطاء.

والعطاء: "اسم لما يخرج للجندي من بيت المال في السنة مرة أو مرتين".(٣)

فإذا استحق أحدهم العطاء من الدولة وحان وقته، وقبل خروجه من بيت مال المسلمين يقوم صاحب الحق ببيعه.

ووجه الشبه بين بيع الصكوك التعويضية وبيع العطاء ظاهرة.

فصاحب الصك التعويضي مستحق لإعطائه التعويض (العطاء) وحان وقته منذ أن وضعت الدولة يدها على العقار، ومازالت قيمة التعويض لدى الدولة (بيت المال) فيقوم ببيع ذلك الحق بإفراغ الصك التعويضي، ليحل المشتري محله في استحقاق العطاء (التعويض).

والراجح في هذه الصورة: عدم الجواز.

---

(١) انظر: الأصل (٩٢/٥)، تحفة الفقهاء (٤٨/٢)، المقدمات الممهدات (٧١/٢)، حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني (١٥٠/٢)، الحاوي الكبير (٣٢٦/٥)، المهذب في فقه الإمام الشافعي (١٤/٢)، المغني (١٥١/٤)، شرح الزركشي على مختصر الخرقي (٦٢٦/٣).

(٢) رواه مسلم في صحيحه، كتاب البيوع: باب بطلان بيع الحصاة، والبيع الذي فيه غرر، حديث رقم (١٥١٣).

(٣) كشاف القناع (١٦٧/٣) وانظر المسألة بتمامها في: المعاوضة على المعدوم ونوازلها (ص: ١٥٣ – ١٥٥).

وذلك لأن "لأن العطاء مغيب فيكون من بيع الغرر"[1].

التخريج الثالث: أنه من بيع الدين الثابت في الذمة:

لأن التعويض عن الأرض التي وضعت الدولة يدها عليه حق ثابت في ذمة الدولة، فصار ديناً يجوز بيعه.

فمالك الأرض مدين للدولة بقيمة التعويض، وقيمة التعويض (الدين) ثابتة في ذمة الدولة، ثم يرد عقد البيع للأرض، فيكون من باب بيع الدين الثابت المستحق للمشتري.

۞ ۞ ۞

(١) الجوهرة النيرة على مختصر القدوري (١٤٦/٢).

المبحث الرابع: إجراءات التعويض النظامية

وهي الجانب التطبيقي لإصدار صك الملكية بطريق التعويض بأرض بديلة، والتي على إثرها تنشأ ملكية جديدة لتلك الأرض، وتتم هذه الإجراءات لدى جهتين رئيسيتين، وهما على الترتيب التالي:

أولاً: إجراءات الجهة النازعة:

وهي الجهة الأولى التي تنشأ منها معاملة التعويض بأرض بديلة، وتختلف هذه الجهة باختلاف نوع الأرض المنزوعة، فوزارة الشؤون البلدية والقروية تتولى نزع المنازل لإنشاء مرفق عام لها، ووزارة النقل تتولى نزع الطرق، وهكذا.

إلا أن الإجراء التي تتبعه الجهة النازعة يخضع لذات النظام.

وتتم الإجراءات على ثلاثة مراحل:

المرحلة الأولى: اقتراح المشروع:

بعد التأكد من أنه ليس هناك أراضٍ أو عقارات حكومية تفي بحاجة الجهات في المواقع المقرر إقامة المشاريع فيها؛ يتم اقتراح أراضي المشروع بعد تحديد المساحات التقريبية والقيمة المقررة، ويتم دراسة ذلك من الجهات المعنية بالنزع، وتعد محاضر بذلك.

المرحلة الثانية: مرحلة اعتماد المشروع:

ويتم في هذه المرحلة يتم مناقشة تلك المشاريع مع الجهات المختصة ذات العلاقة بالنزع، وتعد محاضر بذلك وتوقع من ممثلي تلك الجهات، ويتم اعتماد الميزانية والمشروع[1].

المرحلة الثالثة: مرحلة التنفيذ:

وهي المرحلة التي يتم فيها الشروع في تنفيذ النزع، ومن أبرز ملامح تلك المرحلة ما يلي:

١. إعداد الرفع المساحي للعقارات المشمولة بالنزع، واستكمال النماذج الخاصة بذلك،

(١) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (١٤٩/٢ – ١٥٠).

وتشمل: (الاسم، ونوع العقار، بيانات صك الملكية، إجمالي المساحة المنزوعة، والباقي للأرض والمباني، وكذا المساحة التي يتم التعويض عنها، والمصادقة على ذلك).

٢. يتم تقدير قيمة التعويض من قبل اللجان المختصة التي سبق التنويه عنها ضمن الضوابط.[1]، وتتولى لجنة التقدير تقدير قيمة العقار المنزوعة ملكيته والعقار البديل.

٣. يتم إعداد الكشوفات المالية لمشروع النزع، ويتم إعداد قرارات الخاصة بذلك، وإصدارها بتوقيع معالي الوزير فقط[2]

٤. تُبلغ القرارات الصادر، وتوقع أوامر الصرف من قبل الممثلين الماليين وتحال بعد ذلك للجهات الشرعية لاستكمال اللازم.

ثانياً: إجراءات وزارة العدل:

بعد استكمال الإجراءات الخاصة بنزع ملكية العقار، واستكمال معاملة التعويض بأرض بديلة، تحال إلى الجهة المختصة بإصدار صك الملكية في وزارة العدل.

وتأخذ الإجراءات النظامية لدى الدوائر الشرعية على النحو التالي:

١. تحال المعاملة إلى الدائرة الشرعية المختصة، ويراعى في الاختصاص النوعي لمعاملة النزع والتعويض على النحو التالي:

أ- المحاكم: وتختص بإجراءات النزع والتعويض بإنشاء ملكية في أرض بديلة إذا كانت الأرض المنزوعة وقفاً، أو يملكها قصر، "لما يلزم من معرفة الغبطة في ذلك ومدى معرفة قيمة العقار البديل مما هو من أعمال المحاكم"[3].

ويجري بشأنه ما يجرى في بيع الأوقاف الأخرى ولا يباع إلا بعد صدور إذن من المحكمة

(١) بناءً على الأمر السامي رقم ١٧١٥١ في ١٤٠٠/٧/١٢هـ.
الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (١٥٥/٢)

(٢) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (١٤٩/٢ - ١٥٠)

(٣) تعميم وزارة العدل رقم ١٣/ت/٣١٩٥ في ١٤٢٨/٨/٩هـ، المعطوف على كتاب معالي رئيس مجلس القضاء الأعلى رقم ١/٢٠٤١ وتاريخ ١٤٢٨/٦/١هـ، و مما تجدر الإشارة إليه: أن هذا الأمر خاص بالتعويض بأرض بديلة، أما إذا كان التعويض مالياً، فإنه من اختصاص كتابة العدل سواء الأرض وقفاً أومن عقارات القصر أو الغائب) والذي تثبت غيبته بحكم قضائي (بعد الكتابة للهيئة العامة للولاية على أموال القاصرين، وكذلك إفراغ نصيب من لم يحضر بعد ورود الإفادة من الجهة النازعة إلى كتابة العدل بأنها قامت بتبليغ مالك العقار حسب نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة وأنه لم يحضر.
انظر: تعميم وزارة العدل رقم ١٣/ت/٥٥٤٠ في ١٤٣٦/١/٣هـ.

المختصة يبين فيه تحقق الغبطة والمصلحة في بيع الوقف ويرفع للتمييز لتدقيقه "(1).

ب- كتابات العدل: وتتولى إجراءات النزع والتعويض بأرض بديلة فيما عدا الفئات الواردة في الفقرة السابقة.

٢. مراعاة الاختصاص المكاني: فلا يجوز لكاتب العدل أو القاضي إصدار صك تملك بناءً على معاملة تعويض لأرض تقع خارج ولايته المكانية(2).

٣. التأكد من صحة صك الملكية للأرض التي يراد نزع ملكيتها، وموافقته للوجه الشرعي والنظامي(3).

٤. ترد معاملة التعويض عبر القنوات الرسمية، ويمنع استلامها مناولة بيد أصحابها أو غيرهم(4).

٥. تحتوي معاملة النزع والتعويض على ما يلي:

أ- خطاب من الجهة النازعة.

ب- كروكيات لموقع العقار.

ج- قرار التقديرات للأرض المنزوعة بالمتر المربع.

د- نسخة من قرار الموافقة على البدء في إجراءات نزع الملكية.

هـ- نسخة من مستندات الملكية.

و- حدود وأطوال ومساحات الأجزاء المنزوعة ملكيتها والباقي من مساحته - إن كان التعويض عن جزء من الأرض -

ز- حدود وأطوال ومساحات الأرض المعوّض بها.

ح- تقرير يؤكد خلو الأرض البديلة من الملكية وأية شوائب أخرى وأن توثيقها يتمشى

---

(١) تعميم وزارة العدل رقم ١٣/ت/٨٠٣ في ١٤١٦/٥/٢٤هـ، المبني على قرار مجلس القضاء الأعلى بهيئته العامة رقم ٤٢/٣١٤ وتاريخ ١٤١٦/٤/١٠هـ

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/٧٦/ت في ١٤٠٤/٤/٢٢هـ، المبني على قرار مجلس القضاء الأعلى رقم ٦٦ في ١٤٠٤/٤/١١هـ.

(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٦٩/٢/ت في ١٣٩٠/٥/١٨ هـ.

(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٥٨/٨/ت في ١٤١٠/٤/٩ هـ.

مع الأوامر والتعليمات(١).

ط- صورة لهوية الشخص صاحب العلاقة ضمن المعاملة(٢).

٦. ينبغي الالتزام بفهرسة معاملة المنح وتدقيقها من قبل الجهة التي أرسلت معاملة المنح، وتقوم الجهة الإدارية المستلمة بمراعاة تلك الفهرسة وتدقيقها، وإذا ظهر وجود أخطاء بالفهرسة فإنها تعاد لتعديلها قبل الشروع في أي إجراء(٣).

٧. يتم تقييد ورود معاملة التعويض في الإدارة وإحالتها إلى القاضي أو كاتب العدل بإحالة رسمية تحت إشراف رئيس الإدارة وبتوقيعة(٤).

٨. عند حضور صاحب الأرض المنزوعة – أو وكيله – إلى كاتب العدل، يتم الاطلاع على المعاملة والتأكد من استيفائها للوجه الشرعي.

٩. يُؤخذ إقرار المالك بتنازله عن الأرض المنزوعة، وقبوله بالأرض التي عوض بها، بحضور مندوب الجهة النازعة حتى يصادق على الإقرار، ويتنازل عن الأرض التي جرى التعويض بها، والتي أعطيت بدلاً عن الأرض المنزوعة – وبهذا تنشأ ملكية جديدة مستندها التعويض بأرض بديلة – .

١٠. يهمش على صك الأرض المنزوعة بانتقالها إلى الجهة التي انتزعتها ويسلم الصك لصاحب العلاقة.

۞ ۞ ۞

---

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٨/ت/١٦٩ في ١٤١٠/١١/٢٥هـ.
(٢) انظر: المادة الخامسة والعشرون من لائحة اختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم معالي وزير العدل رقم١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ.
(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٦٣٨٣ في ١٤٣٧/١٠/٢٠هـ.
(٤) انظر: المادة العاشرة من لائحة اختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم معالي وزير العدل رقم١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ.

الفصل الرابع:
إنشاء تملك الأراضي
بطريق الشراء من الدولة

وفيه أربعة مباحث:

المبحث الأول: تعريف الشراء لغة، واصطلاحاً.

المبحث الثاني: حكم الشراء من الدولة وضوابطه.

المبحث الثالث: أنواع شراء الأراضي من الدولة.

المبحث الرابع: الإجراءات النظامية للشراء من الدولة.

المبحث الأول: تعريف الشراء لغة، واصطلاحاً

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: تعريف الشراء لغة

الشراء في اللغة: الأخذ بثمن.

يقال: "[شَرَى] الشيءَ شِراء وشِرىً، بالمد والقصر: إذا أخذه لنفسه بثمن"(1).

ويطلق اسم البيع والشِّراء كل واحد منهما على الآخر، فيقال: شرى إذا باع، وشرى إذا اشترى "لأن كل واحد من البائع والمشتري بائعٌ لما في يده، مُشْتَرٍ لما في يد الآخر"(2)

ويقال للبائع والمشتري: البيّعان – بتَشديد الياء –

ومن ذلك قوله تعالى قال الله تعالى: ﴿ وَمِنَ ٱلنَّاسِ مَن يَشْرِى نَفْسَهُ ٱبْتِغَآءَ مَرْضَاتِ ٱللَّهِ ۗ وَٱللَّهُ رَءُوفٌۢ بِٱلْعِبَادِ ﴿٢٠٧﴾ ﴾ (البقرة: ٢٠٧) أي: يبيع نفسه(3).

وقال تعالى: ﴿ وَشَرَوْهُ بِثَمَنٍۭ بَخْسٍ دَرَٰهِمَ مَعْدُودَةٍ وَكَانُوا۟ فِيهِ مِنَ ٱلزَّٰهِدِينَ ﴾ (يوسف: ٢٠) أي: باعوه.(4).

وقال تعالى: ﴿ أُو۟لَـٰٓئِكَ ٱلَّذِينَ ٱشْتَرَوُا۟ ٱلضَّلَـٰلَةَ بِٱلْهُدَىٰ فَمَا رَبِحَت تِّجَـٰرَتُهُمْ وَمَا كَانُوا۟ مُهْتَدِينَ ﴾ (البقرة:

---

(١) شمس العلوم (٣٤٣٨/٦).

(٢) شمس العلوم (٣٤٣٨/٦).

وانظر: الصحاح (٢٣٩١/٦)، مختار الصحاح (ص: ١٦٤)، لسان العرب (٤٢٧/١٤)، تاج العروس (٣٦٢/٣٨)، التفسير الوسيط (٣١٢/١).

قال الصاوي رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "لغة قريش استعمال باع إذا أخرج، واشترى إذا أدخل، وهي أفصح واصطلح عليها العلماء تقريبا للفهم. وأما شرى فيستعمل بمعنى باع... "

حاشية الصاوي على الشرح الصغير (١٢/٣).

(٣) انظر: تفسير أبي السعود (٢١١/١)، تفسير المنار (٢١٠/٥).

(٤) انظر: تفسير القرطبي (٢١/٣)، تفسير ابن كثير (٣٧٧/٤).

١٦) أي: "باعوا هداهم الذي كانوا عليه بضلالتهم"[١].

قال محمد رشيد رضا[٢] رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "والقرآن استعمل لفظ شرى يشري بمعنى بـــاع يبيـــع، واشترى يشتري بمعنى ابتاع يبتاع، فهذا هو الصحيح أو الفصيح"[٣].

۞ ۞ ۞

---

(١) تفسير الطبري (٣١١/١).

(٢) هو: محمد رشيد بن علي رضا بن محمد شمس الدين القلموني، البغدادي الأصل، الحسيني النسب، ولد سنة ١٢٨٢ هـ ونشأ في القلمون (من أعمال طرابلس الشام) وتعلم فيها وفي طرابلس، ثم رحل إلى مصـــر سنة ١٣١٥ هـ ثم أصدر مجلة (المنار) وأصبح مرجع الفتيا، له العديد من الآثاره منها مجلة (المنار) أصدر منها ٣٤ مجلدا، و (تفسير القرآن الكريم)، ولم يكمله، و (الوحي المحمدي) توفي سنة ١٣٥٤ هـــ ودفــن بالقاهرة.

انظر: الأعلام للزركلي (١٢٦/٦).

(٣) تفسير المنار (٢١٠/٥).

المطلب الثاني: تعريف الشراء اصطلاحاً

تقدم في التعريف اللغوي أن الشراء والبيع يأتيان بمعنى واحد عند كثير من أهل العلم، حتى أن بعض أهل العلم قد عرف الشراء بأنه: البيع[١].

قال الزيلعي[٢] رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "(كتاب البيوع) وهو من الأضداد يقال: باع كذا إذا أخرجه عن ملكه أو أدخله فيه، وفي الخبر قال عَلَيْهِ ٱلسَّلَامُ: (لا يخطب الرجل على خطبة أخيه ولا يبيع على بيع أخيه)[٣] أي لا يشتر على شراء أخيه؛ لأن المنهي عنه هو الشراء لا البيع "[٤].

و"البيع تمليك مال بمال ولذا يقع على البيع والشراء يقال باع داره أي ملكها غيره بثمن وباع دار فلان بكذا أي اشتراها به... وكذلك الشراء هو تمليك مال بمال ويقع على كل واحد منهما"[٥].

وأكثر الفقهاء يعنون أبواب الفقه بكتاب البيوع، أو كتاب البيع والشراء، أو البيع ونحوها، ولا تجدهم يعنون بكتاب الشراء.

ولذا نجد قلة في تعريف الشراء، يقابله إسهاب في تعريف البيع.

ومن تعريفات الشراء عند أهل العلم ما يلي:

١. عُرف بأنه: "تَمَلُّك بِعِوض"[٦].

---

(١) انظر: تفسير الرازي (١٨/٤٣٣).

(٢) هو: عثمان بن علي بن محجن بن يونس أبو عمرو الملقب فخر الدين، أبو محمد الزيلعي، فقيه حنفي، له العديد من المصنفات منها: تبيين الحقائق في شرح كنز الدقائق و تركة الكلام على أحاديث الأحكام وشرح الجامع الكبير، توفي بقرافة مصر سنة ٧٤٣هـ.
انظر: الجواهر المضية في طبقات الحنفية (١/٣٤٥)، الأعلام للزركلي (٤/٢١٠).

(٣) رواه بهذا اللفظ ابن أبي شيبة في مصنفه بزيادة: "إلا أن يأذن له" كتاب النكاح، من قال: لا يخطب الرجل على خطبة أخيه حديث رقم (١٧٦٣٣)، ورواه مسلم في كتاب النكاح، باب تحريم الخطبة على خطبة أخيه، حتى يأذن أو يترك، حديث رقم (١٤١٢) بلفظ: "لا يبع بعضكم على بيع بعض، ولا يخطب بعضكم على خطبة بعض".

(٤) تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي (٤/٢).

(٥) طلبة الطلبة (ص: ١٠٨).

(٦) حاشيتا قليوبي وعميرة (٢/١٩١).

٢. وقيل: هو "اعتياضُ شيء ببذل شيء مكانه عِوَضًا منه"(١).

٣. وقيل: هو" المماثلة"(٢)

أي مماثلة السلعة بمال، فلمّا ماثله بمال من عنده جاز أن يقال: اشْتَراهُ،

ومن تعريفات البيع المقابلة للشراء ما يلي:

عرفه الحنفية بأنه: "مبادلة المال بالمال بالتراضي بطريق الاكتساب"(٣).

أي: بطريق المتاجرة.

وبذلك أخرج التبرع أو الهبة بشرط العوض، ولم يذكر التراضي؛ ليشمل بيع المكره، فإنه ينعقد وإن لم يلزم(٤).

وعند المالكية عُرف أنه: "عقد معاوضة على غير منافع ولا متعة لذة ذو مكايسة أحد عوضيه غير ذهب ولا فضة معين"(٥).

قوله: (عقد معاوضة) أي: عقد محتوٍ على عوض من الجانبين.

وقوله: (على غير منافع) أي: على ذوات معينة فأخرج المنافع كالإجارة.

وقوله: (ولا متعة لذة) إخراجٌ لعقد النكاح.

(ذو مكايسة) أي: فيه مغالبة ومشاحَّة، وبذلك تخرج الهبات لأنه ليس فيها هذا المعنى(٦).

(أحد عوضيه غير ذهب ولا فضة) خرج بهذا القيد الصرف والمراطلة(٧).

والمقصود من كلمة (معين) في التعريف أي: "ما ليس في الذمة فيشمل الغائب، فبيع الغائب ليس سلما"(٨).

(١) تفسير الطبري (٣١١/١).
(٢) تفسير الثعلبي (٢٠٥/٥).
(٣) العناية شرح الهداية (٢٤٦/٦).
(٤) انظر: درر الحكام شرح غرر الأحكام (١٤٢/٢).
(٥) شرح مختصر خليل للخرشي (٤/٥)، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٢٢٥/٤)، الفواكه الدواني على رسالة ابن أبي زيد القيرواني (٧٢/٢).
(٦) انظر: شرح حدود ابن عرفة (ص: ٢٤٥).
(٧) "المراطلة بيع ذهب به وزنا أو فضة كذلك".
شرح حدود ابن عرفة (ص: ٢٤٥).
(٨) حاشية الدسوقي على شرح الكبير (٣/٣).

وقال الشافعية: هو "عقد معاوضة مالية تفيد ملك عين أو منفعة على التأبيد لا على وجه القربة"(١).

فقوله: (عقد معاوضة): يخرج الهبات.

وقوله: (مالية): يخرج النكاح.

وقوله: (ملك عين): يدخل الأعيان، ويخرج الإجارة.

وقوله: (منفعة): كحق المرور إذا تعاقدا عليه.(٢)

وقوله: (على التأبيد): تخرج به الإجارة.

وقال الحنابلة: أن البيع هو: "تمليك عين مالية، أو منفعة مباحة، على التأبيد، بعوض مالي"(٣).

قوله: (مبادلة) أي: دفعها وأخذ عوضها.

وقوله: (عين مالية): أي مباحة، فخرج نحو الخنزير والخمر والميتة النجسة.

(منفعة مباحة مطلقا) بأن لا تختص إباحتها بحال دون آخر، كممر دار أو بقعة تحفر بئرا، بخلاف نحو جلد ميتة مدبوغ فلا يباع هو ولا نفعه.

"(بأحدهما) أي عين مالية أو منفعة مباحة مطلقا، وهو متعلق بمبادلة، فيشمل نحو بيع كتاب بكتاب أو بممر في دار أو بيع نحو ممر في دار بكتاب أو بممر في دار أخرى.

(أو) مبادلة عين مالية أو منفعة مباحة مطلقا (بمال في الذمة) من نقد وغيره، وكذا مبادلة مال في الذمة بعين مالية أو منفعة مباحة أو بمال في الذمة إذا قبض أحدها قبل التفرق (للتملك) احترازا عن إعارة ثوبه ليعيره الآخر فرسه (على التأبيد) بأن لم تقيد مبادلة المنفعة بمدة أو عمل معلوم فتخرج الإجارة (غير ربا وقرض)".(٤)

ومما سبق يظهر اتفاق الفقهاء رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ في مجمل تعريفاتهم للشراء والبيع على أن فيهما معنى المبادلة بين طرفين؛ وذلك بالحصول على سلعة مباحة لها قيمة مالية من قبل أحد الأطراف، في مقابل دفع قيمتها من الطرف الثاني.

---

(١) حاشيتا قليوبي وعميرة (١٩١/٢).
(٢) انظر: تحفة المحتاج في شرح المنهاج وحواشي الشرواني والعبادي (٢١٥/٤).
(٣) شرح الزركشي (٣٧٩/٣)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف (٢٦٠/٤).
(٤) شرح منتهى الإرادات (٥/٢).

إلا أن تعريف الحنابلة والشافعية أشمل من غيرهم، لأنهم جعلوا المنافع وبيعهـــا داخـــلا ضمن تعريفهم، وهما المختاران من التعريفات.

۞ ۞ ۞

المبحث الثاني: حكم الشراء من الدولة وضوابطه

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: حكم الشراء

الشراء مشروع بالكتاب والسنة والإجماع.

يدل على ذلك ما يلي:

أولاً: الدليل على مشروعية الشراء من الكتاب:

١. قوله سبحانه: ﴿وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰا۟ۚ﴾ (البقرة: ٢٧٥).

٢. وقوله تعالى: ﴿وَأَشْهِدُوٓا۟ إِذَا تَبَايَعْتُمْۚ﴾ (البقرة: ٢٨٢).

٣. وقوله تعالى: ﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ لَا تَأْكُلُوٓا۟ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْۚ وَلَا تَقْتُلُوٓا۟ أَنفُسَكُمْۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾﴾ (النساء: ٢٩).

وجه الدلالة: أن هذه الآيات صريحة في حل البيع وإن كانت مسوقة لأغراض أخرى، فالآية الأولى مسوقة لتحريم الربا، والثانية مسوقة للفت الناس إلى ما يرفع الخصومة ويحسم النزاع من الاستشهاد عند التبايع، والثالثة مسوقة لنهي الناس عن أكل أموال بعضهم بعضاً بالباطل.(١)

٤. وقوله تعالى: ﴿لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَن تَبْتَغُوا۟ فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْۚ﴾(البقرة: ١٩٨).

ووجه دلالته على مشروعية البيع والشراء: ما رواه ابن عباس رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُمَا، قال: "كانت

(١) انظر: الفقه على المذاهب الأربعة (١٤٠/٢).

عكاظ(١)، ومجنة(٢)، وذو المجاز(٣)، أسواقاً في الجاهلية، فلما كان الإسلام، فكأنهم تأثموا فيه، فنزلت: ﴿ لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَن تَبْتَغُوا۟ فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ﴾(البقرة: ١٩٨) في مواسم الحج"(٤).

ثانياً: الدليل على مشروعية الشراء من السنة:

فقد ثبت من فعله وقوله وتقريره عَلَيْهِ ٱلسَّلَامُ:

١. **فعله** عَلَيْهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ:

أ- روى جابر بن عبد الله، أنه كان يسير على جمل له قد أعيا(٥)، فأراد أن يسيبه(٦)، قال: فلحقني النبي ﷺ فدعا لي، وضربه، فسار سيرا لم يسر مثله، قال: "بعنيه بوقية"، قلت: لا، ثم قال: "بعنيه"، فبعته بوقية، واستثنيت عليه حملانه إلى أهلي، فلما بلغت أتيته بالجمل، فنقدني ثمنه، ثم رجعت، فأرسل في أثري، فقال: "أتراني ماكستك(٧) لآخذ جملك، خذ جملك، ودراهمك فهو لك".(٨)

ب- عن عائشة رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهَا: "أن النبي ﷺ اشترى طعاما من يهودي إلى أجل، ورهنه درعا

(١) عكاظ: من أسواق مكة المكرمة في الجاهلية، اتخذ سوقا بعد الفيل بخمس عشر سنة، من أعظم أسواق العرب، وكان يقوم صبح هلال ذى القعدة لمدة عشرين يوما، يبعد عن الطائف عشرة أميال.

انظر: معجم ما استعجم من أسماء البلاد والمواضع (٩٥٩/٣)، الروض المعطار في خبر الأقطار (ص: ٤١١).

(٢) مجنة: منطقة على أميال من أسفل مَكَّة، وكانت سُوقاً في الجاهلية، ويقام في العشر الأواخر من ذى القعدة.

انظر: ما اتفق لفظه وافترق مسماه (ص: ٨٢٧)، معجم البلدان (٥٨/٥)، الاطلاع على أسماء الأمكنة والبقاع (١٢٣١/٣).

(٣) ذو المجاز: من أسواق الجاهلية، يقع بعرفة، كان لهُذَيل وكانت يقوم لمدة ثمانية أيام قبل يوم عرفة.

انظر: معجم البلدان (٥٥/٥)، معالم مكة التأريخية والأثرية (ص: ٢٤٣).

(٤) رواه البخاري: كتاب البيوع، باب ما جاء في قول الله تعالى: {فإذا قضيت الصلاة فانتشروا في الأرض وابتغوا من فضل الله واذكروا الله كثيرا لعلكم تفلحون وإذا رأوا تجارة أو لهوا انفضوا إليها وتركوك قائما قل ما عند الله خير من اللهو ومن التجارة والله خير الرازقين} [الجمعة: ١١]، وقوله: {لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض منكم} [النساء: ٢٩] حديث رقم (٢٠٥٠).

(٥) الإعياء: التعب.

انظر: المغرب في ترتيب المعرب (ص: ٣٣٥)، تاج العروس (١٣٦/٣٩).

(٦) يسيبه: أي يتركه.

انظر: تهذيب اللغة (٦٧/١٣) الصحاح (١٥٠/١).

(٧) المماكسة: انتقاص الثمن في المبايعة، والانتقاص من الشيء.

انظر: العين (٣١٧/٥)، مقاييس اللغة (٣٤٥/٥).

(٨) رواه مسلم: كتاب المساقاة، باب بيع البعير واستثناء ركوبه، حديث رقم (٧١٥).

من حديد"[١]

وجه الدلالة: أن النبي ﷺ قد اشترى، فدل ذلك على جواز الشراء، ولو كان محرماً لما فعله عَلَيْهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ.

٢. **قوله** عَلَيْهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ:

أ- جاء في الحديث أن النبي ﷺ سئل: أي الكسب أطيب؟ قال: "عمل الرجل بيده، وكل بيع مبرور".[٢]

وجه الدلالة: قوله عَلَيْهِ ٱلسَّلَامُ: "وكل بيع مبرور" وعده عَلَيْهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ من الكسب الطيب، فدل على جوازه.

ب- وقال ﷺ: "البيعان بالخيار ما لم يتفرقا، فإن صدقا وبينا بورك لهما في بيعهما، وإن كذبا وكتما محقت بركة بيعهما".[٣]

وجه الدلالة: وفي هذا القول منه عَلَيْهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ تقرير لجواز البيع ضمناً، ولو أنه محرم لما انتقل إلى الخيار أصلا.

٣. **تقريره** عَلَيْهِ ٱلسَّلَامُ: فقد كان أصحاب النبي ﷺ يتبايعون فيما بينهم، بل إن "البيوع أكثر مكاسب الصحابة"[٤] وهو عَلَيْهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ بين ظهرانيهم ولم يرد ما يدل على أنه نهاهم عن البيع والشراء، إلا في أنواع معينة.[٥]

ثالثاً: الدليل على مشروعية الشراء من الإجماع:

وقد أجمع العلماء رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ على مشروعيته، وحكاه غير واحد منهم.[٦]

قال ابن قدامة رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "وأجمع المسلمون على جواز البيع في الجملة، والحكمة تقتضيه؛

(١) رواه البخاري: كتاب البيوع، باب: شراء النبي ﷺ بالنسيئة، حديث رقم (٢٠٦٨)، ومسلم في صحيحه: كتاب المساقاة، باب الرهن وجوازه في الحضر كالسفر، حديث رقم (١٦٠٣).

(٢) رواه ابن أبي شيبة في مصنفه: كتاب البيوع والأقضية، في الكسب، حديث رقم (٢٣٠٨٣)، والطبراني في المعجم الكبير برقم (٤٤١١)، والحاكم في المستدرك برقم (١٣٩٣٩)، وصححه الألباني في سلسلة الأحاديث الصحيحة (١٥٩/٢).

(٣) رواه البخاري: كتاب البيوع، باب: البيعان بالخيار ما لم يتفرقا، حديث رقم (٢١١٠)، ومسلم في صحيحه: كتاب البيوع، باب الصدق في البيع والبيان، حديث رقم (١٥٣٢).

(٤) الحاوي الكبير (١٢/٥).

(٥) انظر: تحفة الفقهاء (٤٣٢/١)، الاختيار لتعليل المختار (٣/٢).

(٦) انظر: تحفة الفقهاء (٤٣٢/١)، نهاية المطلب في دراية المذهب (٥/٥)، جواهر العقود (٥١/١)، الروض المربع شرح زاد المستقنع (ص: ٣٠٤).

لأن حاجة الإنسان تتعلق بما في يد صاحبه، وصاحبه لا يبذله بغير عوض، ففي شرع البيع وتجويزه شرع طريق إلى وصول كل واحد منهما إلى غرضه، ودفع حاجته".[١]

۞ ۞ ۞

(١) المغني (٣/٤٨٠).

المطلب الثاني: ضوابط الشراء الشرعية

يمكن تلخيص ضوابط الشراء الشرعية التي تتعلق بشراء الأراضي فيما يلي:

- **أولاً: ضابط صيغة العقد:**

حصول الإيجاب والقبول بين المتعاقدين في مجلس واحد، بلفظ بين واضح، وتوافق الإيجاب والقبول في جميع جوانبه.[1]

- **ثانياً: ضوابط المتعاقدين على شراء الأرض:**

١- **الضابط الأول: الرضا بين المتعاقدين.**[2]

فبيع المكره لا يقع بالإجماع.[3]

لقوله تعالى: ﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأۡكُلُوٓاْ أَمۡوَٰلَكُم بَيۡنَكُم بِٱلۡبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٖ مِّنكُمۡۚ وَلَا تَقۡتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمۡۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمۡ رَحِيمٗا ٢٩ ﴾ (النساء: ٢٩)، وقال ﷺ: "إنما البيع عن تراض"[4].

٢- **الضابط الثاني: تحقق الأهلية في المتعاقدين.**[5]

---

(١) انظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٣٦/٥)، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٢٢٨/٤)، تحفة المحتاج في شرح المنهاج وحواشي الشرواني والعبادي (٢١٤/٤)، كشاف القناع (١٤٦/٣).

(٢) انظر: العناية شرح الهداية (٢٥٢/٦)، شرح مختصر خليل للخرشي (٥/٥)، المجموع شرح المهذب (١٥٨/٩)، منهج السالكين وتوضيح الفقة في الدين (ص: ١٣٩).

(٣) انظر: التاج والإكليل لمختصر خليل (٤٢/٦).

(٤) رواه ابن ماجة: كتاب التجارات، باب بيع الخيار، حديث رقم (٢١٥٨)، قال البوصيري: "هذا إسناد صحيح رجاله ثقات "مصباح الزجاجة في زوائد ابن ماجه (١٧/٣)، وصححه الألباني في إرواء الغليل (١٢٥/٥).

(٥) انظر: البناية شرح الهداية (٣/٨)، التاج والإكليل لمختصر خليل (٣١/٦)، المجموع شرح المهذب (١٥٥/٩)، منهج السالكين وتوضيح الفقه في الدين (ص: ١٣٩).

قال ابن هبيرة(١): "واتفقوا على أنه يصح البيع من كل بالغ عاقل مختار مطلق التصرف، واتفقوا على أنه لا يصح بيع المجنون."(٢)

٣- **الضابط الثالث: (في حال كان البيع من أراضي الدولة) فيشترط أن يكون الإيجاب في البيع من ولي الأمر، أو من ينيبه في ذلك**(٣): قياساً على المنح، بجامع أن كل منهما تمليك أراض عائدة للدولة لرعاياها، مما هو من اختصاص ولي الأمر.

- **ثالثاً: ضوابط الأرض المراد بيعها:**

١. **الضابط الأول: أن تكون الأرض مملوكة للبائع وقت البيع.**(٤)

لأن بيع الأرض تمليك من البائع للمشتري، فلا ينعقد في الأرض التي ليست بمملوكة له، ومحال أن يملك بائع ما لا يملك.

دل على هذا قوله ﷺ لحكيم بن حزام(٥) رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ: "لا تبع ما ليس عندك".(٦)

٢. **الضابط الثاني: أن تكون الأرض مقدوراً على تسليمها.**(٧)

لأن المقصد من البيع حصول الفائدة، وإذا لم يحصل الاستلام فقد انعدمت، وفات حصول المقصود من البيع والشراء.

---

(١) هو: يحيى بن محمد هبيرة بن محمد الذهلي الشيباني، أبو المظفر، عون الدين، من كبار الوزراء في الدولة العباسية. عالم بالفقه والأدب، نقل عنه ابن خلكان وابن رجب، وكان ابن الجوزي من تلاميذه، له العديد من المصنفات منها: الإيضاح والتبيين في اختلاف الأئمة المجتهدين، والإشراف على مذاهب الأشراف، والإفصاح عن معاني الصحاح، توفي سنة ٥٦٠هـ.
انظر: سير أعلام النبلاء (٤٢٦/٢٠)، الأعلام للزركلي (١٧٥/٨).

(٢) اختلاف الأئمة العلماء (٣٤٥/١).

(٣) انظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٩٤/٦)، البيان والتحصيل (٣٠١/١٠)، الذخيرة (١٥٣/٦)، شرح مختصر خليل للخرشي (٦٩/٧)، المهذب (٢٩٨/٢)، البيان في مذهب الإمام الشافعي (٤٩٣/٧)، المجموع شرح المهذب (٢٢٧/١٥)، الكافي في فقه الإمام أحمد (٢٤٧/٢)، المغني (٤٢٧/٥)، المبدع في شرح المقنع (١٠٧/٥).

(٤) انظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٣٦/٥)، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج (٣٥٠/٢)، العدة شرح العمدة (ص: ٢٣٩).

(٥) هو: حكيم بن حزام بن خويلد بن أسد بن عبد العزى بن قصي، أبو خالد، من وجوه قريش وأشرافها، أسلم يوم فتح مكة، وشهد حنينا مسلما، وكان ممن نجا يوم بدر، من تجار الصحابة رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُ، توفي بالمدينة سنة ٥٤ هـ انظر: الطبقات الكبرى (ص: ٢١٣)، التاريخ الكبير (١٥٦/١).

(٦) رواه أبو داود، كتاب البيوع، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده، حديث رقم (٣٥٠٣)، والنسائي في كتاب البيوع: بيع ما ليس عند البائع، حديث رقم (٤٦١٣) و صححه الألباني في إرواء الغليل (١٣٢/٥).

(٧) انظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٤٧/٥)، الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (١٠/٣)، حاشية الجمل على شرح المنهج (٢٣٢/٣)، شرح الزركشي على مختصر الخرقي (٣٨٣/٣).

ومن صور ذلك: بيع أرض في عرض البحر، أو بيع أرض داخل مواقع لا يمكن الوصول إليها، كأن تكون مستدخلة ضمن أرض مطار أو محطة قطار ونحوها.

وهذا من الغرر المنهي عنه، ففي الحديث: "نهى رسول الله ﷺ عن بيع الحصاة، وعن بيع الغرر".(١)

٣. الضابط الثالث: أن تكون الأرض معلومة المكان والمساحة(٢) ومحددة الثمن علما يمنع من المنازعة.(٣)

فالجهالة بالأرض التي يراد شراؤها إذا كانت مفضية إلى المنازعة كانت مانعة من التسليم والتسلم فلا يحصل مقصود البيع، وهي من الغرر المنهي عنه.

٤. الضابط الرابع: أن تكون العين موجودة.(٤)

ويتصور ذلك في الرقبة التي تنشأ على الأرض، كأن يتعاقد المتبايعان على بيع عمارة ليست قائمة.

فلا يصح ذلك، وفي الحديث "أن النبي ﷺ نهى عن بيع ثمر التمر حتى يزهو" فقلنا لأنس: ما زهوها؟ قال: "تحمر وتصفر، أرأيت إن منع الله الثمرة بم تستحل مال أخيك".(٥)

قال الكاساني رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "ولفظة المنع تقتضي أن لا يكون ما وقع عليه البيع موجودا؛ لأن المنع منع الوجود... ولا يجوز بيع ما لم يظهر، وهذا قول عامة العلماء رَضِيَ ٱللَّهُ عَنْهُمْ".(٦)

٥. الضابط الخامس: أن لا يقصد من بيع الأرض استعمالها في معصية.(٧)

فإن القصد في العقود والأفعال معتبر، فلو علم أنه لو باع الأرض لشخص سيستعملها

---

(١) رواه مسلم، كتاب البيوع: باب بطلان بيع الحصاة، والبيع الذي فيه غرر، حديث رقم (١٥١٣).

(٢) قال الكاساني رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "(وأما) الذرعيات: فإن لم يسم جملة الذرعان بأن قال بعت منك هذا الثوب أو هذه الأرض أو هذه الخشبة كل ذراع منها بدرهم فالبيع فاسد في الكل... إلا إذا علم المشتري جملة الذرعان في المجلس فله الخيار إن شاء أخذ وإن شاء ترك، وإن لم يعلم حتى إذا تفرقا تقرر الفساد" بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٥٩/٥).

(٣) انظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٥٦/٥)، الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي (١٥/٣).

(٤) انظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٣٨/٥)، العدة شرح العمدة (ص: ٢٣٩).

(٥) رواه البخاري، كتاب البيوع: باب بيع المخاضرة، حديث رقم (٢٢٠٨)، ومسلم، كتاب المساقاة:، باب وضع الجوائح، حديث رقم (١٥٥٥).

(٦) انظر: حاشية الصاوي على الشرح الصغير (١١٦/٣)، المهذب (٢١/٢)، كشاف القناع (١٨١/٣)، إعلام الموقعين (٧٩/٣)، القواعد والفوائد (ص: ٢٤).

(٧) انظر: شرح مختصر خليل للخرشي (١١/٥)، العدة شرح العمدة (ص: ٢٣٩).

لمعصية، كأن يتخذ منها مصنعاً للخمر مثلاً، فإنه لا يجوز له أن يبيعها عليه.

٦. الضابط السادس: أن لا يطرأ على الأرض سبب يمنع بيعها.

فالأصل في الأراضي كلها أن تكون محلاً للتمليك، إلا أنه يمتنع تملك بعضها شرعاً لعارض الوقف كالمساجد، أو المرافق العامة التي يتضرر ببيعها المسلمون ونحوها.[1]

۞ ۞ ۞

(١) انظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٤٦/٥).

المطلب الثالث: ضوابط الشراء النظامية

- **القسم الأول: الضوابط المتعلقة بالجهة المانحة:**

١. الضابط الأول: أن يكون أمر البيع صادر من ولي الأمر أو الجهة التي ينيبها ولي الأمر:

فالأراضي التي تكون تحت صرف وزارة الشؤون البلدية والقروية تباع عن طريقها(١)، وما كان تحت ملك وزارة المالية فيباع عن طريقها، وما كان تحت تملك العين العزيزية فيباع عن طريق العين العزيزية.

٢. الضابط الثاني: أن يصدر صك التملك من الجهة ذات الاختصاص النوعي والمكاني:

فالاختصاص النوعي لبيوع أراضي الدولة هو من كتابة العدل(٢)، إلا أن تكون البلدة التي تم فيها المنح لا يوجد بها كتابة عدل فيقوم القاضي بعمل كاتب العدل ويتولى إصدار صك تملك المنحة.

والاختصاص المكاني هو لذات البلدة التي تقع فيها الأرض – كما مر معنا في الاستحكام والمنح – .

- **القسم الثاني: الضوابط المتعلقة بالمشتري:**

١. الضابط الأول: أن يكون المتقدم للشراء سعودي الجنسية.

وهذا مفهوم من عموم التعليمات المنظمة لتملك غير السعوديين للعقارات.

٢. الضابط الثاني: أن يدفع القيمة المقررة للأرض.(٣)

---

(١) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (١٣/٢)

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/٢٠٠/ت في ١٤٠٦/١١/٠٩هـ.

(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/١٨٢/ت في ١٣٩٤/٠٩/١٧هـ، المعطوف على خطاب سمو وزير الداخلية التعميمي على الإمارات والبلديات رقم ق/٣/١٢٤٦ وتاريخ ١٣٨٧/٤/٢٢هـ.

- **القسم الثالث: الضوابط المتعلقة بالأرض المباعة:**

١. **الضابط الأول: أن تكون الأرض تحت تصرف الجهة التي ستقوم بالبيع.**

حيث صدر الأمر السامي الكريم المؤرخ في ١٣٦٧/٨/٢٥هـ الذي جاء فيه: "...

أولاً: تكون الأراضي البيضاء الواقعة داخل البلدة في حدود سورها القديم عائدة للبلدية.

ثانيا: كل الأراضي البيضاء الواقعة داخل البلدة سواء المخطط منها حاليا أو الذي يخطط فيما بعد تكون جميعها لوزارة المالية.

ثالثاً: جميع الأراضي البيضاء الواقعة علي جانبي طريق جدة ابتداءً من الكيلو السادس الي أوائل العيون التي يؤخذ منها الماء لجدة تعود للعين العزيزية.

...

خامساً: يمنع تحكير الأراضي الجديدة ويعوض عن التحكير بالبيع القطعي لطالبيها القادمون علي الإنشاء عليها واستثمارها بالشكل المحدود بالجدول المرفق بأمرنا هذا فما كان عائد من هذه الأراضي للبلدية فتدخل قيمتها لصندوقها، وما كان عائد منها للعين العزيزية تدخل قيمتها صندوق العين، وما كان عائد منها للمالية تدخل قيمتها لصندوق المالية...".

وهذا التوجيه رغم أنه خاص بمحافظة جدة إلا أنه يمكن القياس عليه في جميع المناطق دون استثناء.

والأصل في ذلك أن تلك الجهات الحكومية هي في حقيقتها جهات اعتبارية، جعل لها ولي الأمر امتيازاً معيناً لبعض الأراضي وجعل لها حق التصرف فيها بالبيع، فلا يجوز أن تتعداها وأن تبيع ما لا تملك.

٢. **الضابط الثاني: أن لا تكون الأرض معترضة لخطوط التنظيم.**

٣. **الضابط الثالث: أن لا تكون الأرض واقعة ضمن احتياجات المرافق العامة.**

٤. **الضابط الرابع: أن لا يكون في بقاء الأرض ضرر أو خطر على أحد أو إثارة للمشاكل الجماعية.**

٥. **الضابط الخامس: أن لا يكون القصد من إنشاء الملكية للأرض إحداث هجرة جديدة.**(١)

---

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٧٠/١٢/ت في ١٤٠٥/٠٤/١٥هـ.

٦. الضابط السادس: قصر معالجة أوضاع المساكن المحدثة على السكن الفعلي وبقدر الحاجة دون الأراضي البيضاء والأحوشة ذات المساحة الكبيرة.(١)

٧. الضابط الثالث: أن لا تكون واقعة ضمن الأراضي التي يمنع تملكها شرعاً ونظاما.

وقد نص النظام على عدة مواقع يمنع التملك فيها – والمنع عام ويشمل المنح والبيع – ومن أهمها ما يلي:

أ- أراضي الحرمين: (مكة المكرمة والمدينة المنورة)(٢).

ب- المرافق العامة(٣).

ج- حمى بطون الأودية والسيول(٤).

د- المناطق العسكرية(٥).

ه- الأراضي التي صدرت عليها حقوق تعدينية طبقاً لنظام التعدين(٦).

و- الأراضي المخصصة للمشاريع الحكومية(٧).

ز- جميع شواطئ المملكة بعمق ٤٠٠ متر على الأقل(٨).

ح- الأراضي التجارية والقريبة من الأسواق.

ط- الأراضي التابعة لإدارات العيون.

---

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٢١٦٥ في ١٤٢٤/٠١/١٦هـ المبني على الأمر السامي البرقي رقم ٤/ب/٢٧١٢٩ في ١٤٢٣/٧/٨هـ.

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل رقم ٨/ت/٢٠٤ في ١٤١٤/١٠/٢٢هـ، المبني على الأمرالسامي البرقي رقم ١٦٢١٣ في ١٤١٤/١٠/١٩هـ،

(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل رقم ١٣/ت/٢٧٣٣ وتاريخ ١٤٢٦/٩/٨هـ ورقم ١٣/ت/٢٥٥٧ وتاريخ ١٤٢٦/١/٥هـ.

(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/١٥٠/ت في ١٣٩٦/٨/٤هـ، والتعميم رقم ١٣١/ت/٨٧١ في ١٤١٦/١١/٢٠هـ، المبني على الأمر السامي رقم ١١٤٠/٤/م في ١٤٠٤/٤/١٩هـ.

(٥) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣٩/١٢/ت في ١٤٠٠/١١/٨هـ.

(٦) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/٧٤/ت في ١٤٠٠/٥/٢٩هـ، المبني على الأمر السامي رقم ٣/ح/٩٩٨٧ في ١٤٠٠/٤/٢٣هـ.

(٧) انظر: تعليمات وإجراءات تنفيذ منح الأراضي البلدية (ص: ١٤).

(٨) انظر: التعاميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/١١٥٢ في ١٤١٩/١/٢٨هـ، ورقم ١٣/ت/١١٥٥ في ١٤١٩/٢/٢هـ، ورقم ١٣/ت/١٨١٥ في ١٤٢٢/٦/٢٧هـ، المبني على الأمر السامي البرقي رقم ٤/ب/١١١٧٨ في ١٤٢٢/٦/١٢هـ وقد استثنى ما تستدعيه الضرورات الأمنية فقط.

ي- الأراضي الواقعة داخل العمران.

ك- الأراضي التي لا يعرف ما لكها، أو كانت مشغولة بحقوق فردية أو جماعية.

ل- الأراضي غير الصالحة للبناء: كالجبال(١).

م- الأراضي الواقعة ضمن المسافة الممتدة من خط الحدود إلى عشرة أكيال داخل المملكة(٢).

ن- الأراضي الواقعة في نطاق (مائتي متر) من مركز خط السكك الحديدية على كلا الجانبين(٣).

س- حرم المطارات(٤).

ع- الأراضي التي نزعت ملكيتها(٥).

۞ ۞ ۞

(١) انظر: تعليمات وإجراءات تنفيذ منح الأراضي البلدية (ص: ١٤ - ١٥).

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٨١٦ في١٤١٦/٦/١٣ هـ، المبني على الأمر السامي رقم ٤/ب/٧٣٩٩ في ١٤١٦/٥/٢٨هـ.

(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٦٦/٨/ت وتاريخ ١٤٠٨/٤/١١هـ، ورقم ١٣/ت/٢٤٩١ في ١٤٢٥/٧/١٦هـ، و المادة الأولى من نظام حماية خطوط السكة الحديدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢١ وتاريخ ١٣٨٢/٤/٣هـ.

(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٧٢/ت في ١٣٩٢/٠٥/٠٢هـ.

(٥) انظر: تعليمات وإجراءات تنفيذ منح الأراضي البلدية (ص: ١٥).

المبحث الثالث: أنواع شراء الأراضي من الدولة

يمكن حصر أنواع شراء الأراضي من الدولة في التالي:

- **أولاً: شراء الأراضي من الدولة عن طريق وزارة المالية:**

كانت الدولة عند تأسيسها تعاني قلة الموارد المالية، فكان بيع الأراضي أحد روافد الخزينة، وكان يتم ذلك عن طريق وزارة المالية، التي كانت تعرف باسم: (مديرية المالية) والتي أسست عام ١٣٤٤هـ إلى أن تم تغيير اسم وكالة المالية العامة إلى وزارة المالية سنة ١٣٥١هـ، وكانت بذلك ثاني وزارة بعد الخارجية.[1]

وتعد من أقدم أنواع البيوع، وقد استمرت على ذلك فترة طويلة إلى أن انتقلت مهمة بيع أراضي الدولة إلى البلديات.

ثانياً: شراء الأراضي من الدولة عن طريق العين العزيزية:

يعد هذا النوع من التملك فريداً من نوعه، وخاصاً بأراضي العين العزيزية التي تملكها، ويمكن تجلية هذا النوع من التملك في النقاط التالية:

أولاً: التعريف بوقف العين العزيزية:

لم يسبق أن تم بحث وقف العين العزيزية سوى فيما يخص الجانب التاريخي له في كتاب: (تاريخ العين العزيزية ولمحات عن مصادر المياه في المملكة العربية السعودية) للمؤلف/عبدالقدوس الأنصاري.

وهو وقف قائم قبل عام ٩٠٠هـ، أنشأه أهالي جدة ليكون مورداً للمياه، وقد توالي عليه حكام المنطقة من السلاطين والأمراء – في مختلف العصور – بالزيادة فيه وتنميته وكان يسمي بأسمائهم، وكان يطلق عليه العين القوصية نسبة الي السلطان قانصوة الغوري[2]،

---

(١) انظر: البلاد العربية السعودية (ص: ١٨٥ – ١٥٩).

(٢) هو: قانصوه بن عبد الله الجركسي، المشهور بالغوري، أحد سلاطين الدولة المملوكية، ولد قرابة سنة ٨٥٠هـ، جركسي الأصل، مستعرب، خدم السلاطين، ثم بويع بالسلطنة في القاهرة سنة ٩٠٥ هـ وبنى الآثار الكثيرة كان عظيم الدهاء قوي التدبير، ولكنه مال إلى الظلم في رعيته إلى أن قتل في معركة مرج دابق سنة ٩٢٣هـ.

=

والعين الحميدية نسبة إلي السلطان عبدالحميد(١).

وحين شحت المياه في محافظة جدة ودعت الحاجة الماسة إليها، تكفل الملك عبد العزيز رَحِمَهُ ٱللَّهُ بكافة نفقات جلب المياه الي جدة على نفقته الخاصة، وتوسعة وتطوير ذلك الوقف، فأبرم عدداً من الاتفاقيات مع أهالي وادي فاطمة للاستفادة من مياه العيون الموجودة لديهم، ومُدت الأنابيب من وادي فاطمة الي جدة للسقيا، ووصلت المياه الي جدة بتاريخ الثلاثاء الموافق ١٣٦٨/١/٥هـ.(٢)

ومنذ ذلك الحين: سمي بوقف العين العزيزية نسبة للملك عبدالعزيز رَحِمَهُ ٱللَّهُ، وله مجلس نظارة يرئسه أحد أصحاب السمو الملكي أبناء جلالته أو أحد أبنائهم من بعدهم، وعضوية ستة أشخاص من أصحاب التخصصات المختلفة، ويكون من بينهم وزير الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد أومن يرشحه.(٣)

وقد اتضحت ملامح هذا الكيان مع مرور الوقت، وظهرت في صورة مؤسسة خيرية خاصة – غير حكومية – مستقلة، ولها ميزانية مستقلة عن الدولة(٤)، وجعلت لها بعض الامتيازات والموارد التي تستغلها في سبيل استمرارها وتحقيق أهدافها.

- **ثانياً: إنشاء التملك عن طريق بيع الأراضي العائدة للعين العزيزية:**

ولإيضاح ذلك؛ لا بد من تصور عدة مواضيع تتعلق بهذه الأراضي:

١. تملك وقف العين العزيزية للأراضي:

أراد الواقف – الملك عبدالعزيز رَحِمَهُ ٱللَّهُ – أن يكون للوقف مورداً قوياً وثابتاً، يُمكن هذا الوقف من الاستمرار، فأصدر الأمر السامي الكريم المؤرخ في ١٣٦٧/٨/٢٥هـ، بأن تكون الأراضي الواقعة علي جانبي طريق مكة، جدة القديم اقطاعاً للعين العزيزية تنفق عائدات بيعها علي هذا الوقف.

انظر: الكواكب السائرة بأعيان المئة العاشرة (٢٩٥/١)، الأعلام للزركلي (١٨٧/٥).

(١) هو: السلطان عبد الحميد بن عبد المجيد بن محمود، يلقب بعبد الحميد الثاني، ولد سنة ١٢٥٨هـ، تولى لما خلعوا أخاه السلطان مراد في سنة ١٢٩٣هـ يعتبر آخر الحكام الفعليين في الدولة العثمانية.
انظر: حلية البشر في تاريخ القرن الثالث عشر (ص: ٧٩٧)، مذكرات السلطان عبدالحميد (ص: ١٧).

(٢) انظر: تاريخ العين العزيزية ولمحات عن مصادر المياه في المملكة العربية السعودية (ص: ٦٧ – ٧٢).

(٣) انظر: الأمر السامي الكريم رقم (٢٧٦) وتاريخ ١٤٢٢/١١/١٤هـ.

(٤) وقد ذكر ذلك الملك فيصل بن عبدالعزيز رَحِمَهُ ٱللَّهُ في احتفال العين العزيزية المقام بتاريخ ١٣٨٤/٢/١٥ هـ، انظر: تاريخ العين العزيزية ولمحات عن مصادر المياه في المملكة العربية السعودية (ص: ١٤٥).

٢. حدود أراضي العين العزيزية:

ويعتبر تحديد أراضي العين العزيزية أمراً بالغ الأهمية لما يترتب عليه من آثار شرعية ونظامية من أهمها: أن ما كان من بيوعات للعين العزيزية خارج حدود تملكها يعتبر بيعاً باطلاً لوقوعه خارج حدود تملكها.

وفي ذات الوقت، فإن تصرف أي جهة في أراضي العين كالأمانة، أو الأفراد يعتبر اعتداءً على الأراضي التابعة لوقف العين.

وقد حدد الأمر السامي الكريم المؤرخ في ١٣٦٧/٨/٢٥هـ في فقرته الثالثة حدود الأراضي التي تعود ملكيتها للعين العزيزية، والتي يجوز للعين العزيزية التصرف فيها.

وجاء فيه ما نصه: "ثالثاً: جميع الأراضي البيضاء الواقعة علي جانبي طريق جدة ابتداءً من الكيلو السادس إلي أوائل العيون التي يؤخذ منها الماء لجدة تعود للعين العزيزية".

وأكد بالأمر السامي رقم ١٠٦٦٤ في ١٣٨٤/٤/٢٤ هـ الذي نص على أن حدود أراضي العين العزيزية هي ما كان علي جانبي الخط دون تحديد من أوائل العيون حتي الكيلو السادس من طريق مكة/جدة.

و الأمر السامي رقم ٧٥٦ في ١٤٠٣/١/١٣ هـ حيث ورد في الفقرة رابعاً ما يلي: (علي اللجنة تطبيق القواعد المنصوص عليها في الأمر السابق علي البيوعات رقم ٨٢٦٨ في ١٤٠١/٤/١١ هـ والتعديات الحاصلة علي أرض العين العزيزة مهما كان عمقها إلي الداخل من جانبي الطريق ودون تحديد من الشمال أو الجنوب...).

وهو المستند الذي تتصرف بموجبه العين في إجراء المبايعات مهما كان عمقها طالما هي محصورة بين كيلو ستة، وأوائل العيون بالجموم.

وهي على الطبيعة في الوقت الحالي تبدأ من طريق مكة المكرمة (القديم) ابتداء من الكيلو السادس شرقاً وحتى الجموم غرباً بما يقارب ثلاثة وستون كيلو متر.

ويبرز هنا إشكال يؤثر على توثيق المواقع التي تقع شمال وجنوب طريق مكة المشار إليه، فهو غير محدد العمق، والأخذ به على ظاهره يستحيل.

إذ أن معناه أن جميع ما كان في شمال طريق مكة أو جنوبه فهو من أملاك العين، ويعني بالضرورة دخول جميع الأراضي حتى خارج ولاية محافظة جدة جنوباً إلى جازان وشمالاً إلى الحدود الشمالية، وهذا من الأمور التي تسببت في بعض الإشكالات المؤثرة في بيوع

الأراضي التابعة للعين العزيزية.[1]

٣. بيوع أراضي العين العزيزية:

وبه يحصل إنشاء لملكية أرض أصلها للعين العزيزية، وقد خوّل ولي الأمر العين العزيزية بيع الأراضي التي حددها له، وذلك بحسب ما تضمنته الفقرة الخامسة من الأمر السامي الكريم المؤرخ في ١٣٦٧/٨/٢٥هـ ونصها:

"خامساً: يمنع تحكير الأراضي الجديدة ويعوض عن التحكير بالبيع القطعي لطالبيها القادمون علي الإنشاء عليها واستثمارها بالشكل المحدود بالجدول المرفق بأمرنا هذا فما كان عائد من هذه الأراضي للبلدية فتدخل قيمتها لصندوقها، وما كان عائد منها للعين العزيزية تدخل قيمتها صندوق العين... لتقوم هذه الجهات بصرف هذه الإيرادات علي الإصلاحات المطلوبة لها".

وبتتبع تلك البيوع نجد أنها مرت بثلاث مراحل:

المرحلة الأولى: من تاريخ ١٣٦٧/٨/٢٥هـ إلى تاريخ ١٣٩٥/٠٦/٠٦هـ:

وهي المرحلة التي بدأت فيها العين العزيزية بالبيع للأراضي التابعة لها بتسعيرة ثابتة للمتر المربع، إلى حين صدور الأمر السامي رقم ٥٢٠٠ في ١٣٩٥/٠٢/١٣هـ المعمم في ١٣٩٥/٠٦/٠٦ هـ، والمتضمن التوقف عن البيع للأراضي إلا عن طريق المزاد العلني.

وكانت تتم البيوع عن طريق إدارة العين العزيزية مباشرة، وتعتبر تلك بيوعاً صحيحة وسارية المفعول.

المرحلة الثانية: من تاريخ ١٣٩٥/٠٦/٠٦هـ إلى تاريخ ١٤٠١/٤/١٤هـ:

وهي مرحلة جرى فيها بيع أراضي العين العزيزية علي عدة جهات، دون مزايدة علنية – على خلاف الأمر السامي رقم ٥٢٠٠ في ١٣٩٥/٠٢/١٣هـ المعمم في ١٣٩٥/٠٦/٠٦ هـ – وقبضت العين العزيزية ثمنها، وصدرت لأصحابها صكوك شرعية.

---

(١) يرى وقف الملك عبدالعزيز للعين العزيزية ممثلا بقرار مجلس نظارته رقم ١٣/٦/م وتاريخ ١٤٣٠/٥/١٣هـ، بضرورة أن تكون حدوده ثمانية كيلو من جهة الشمال وثمانية كيلو من جهة الجنوب ابتداء من كليو ستة بطريق مكة القديم حتى أوائل العيون بوادي فاطمة للأسباب التالية:

ا- معظم مبيعات العين العزيزية للمواطنين والجهات الحكومية الأخرى تنحصر في نطاق ثمانية كيلو مترات شمال وجنوب الطريق، وتتركز فيه المناطق المأهولة بالسكان.

ب- مبيعات العين العزيزية خارج نطاق الثمانية كيلو مترات قليله وتمت بموجب أوامر بيع صريحة، وصل أقصاها الي ٤٢ كيلو متر جنوب طريق مكة و٢٢ كيلو متر شمال طريق مكة المكرمة.

وقد أوقفت هــذه الصكوك بالأمر السامي رقم ٨٢٦٨ في ١٤٠١/٠٤/١٤٠هــ وقضــى الأمر السامي بضرورة تعديل سعر البيع ودفع فرق القيمة كما لو بيعــت بــالمزاد العلنــي للأراضي التي تزيد مساحتها عن ٦٠٠ متر فقط.

وقد قضى الأمر السامي المذكور بتشكيل لجنة مكونة برئاسة قاضي من محكمــة جــدة، وعضوية مستشار من وزارة الداخلية ومن ديوان المظالم، يكون دورها معالجة تلك الأخطاء التي حصلت في تلك المبايعات، والإشراف على استيفاء فرق القيمة لمــا زاد عــن ٦٠٠م٢، وتطبيق ما ورد في الأمر المشار إليه على الصكوك الصادرة بعد تاريخ ١٣٩٥/٠٦/٠٦هــ.

المرحلة الثالثة: من تاريخ ١٤٠١/٤/١٤هـ إلى ١٤١٧/٤/٢٦هـ:

وفي هذه المرحلة جرى تصحيح ما شاب غالب البيوع التي حصلت في المرحلة الثانيــة المشار إليها آنفاً – وما زال عدد كبير من تلك الصكوك دون معالجة – واســتمرت العــين العزيزية في بيوعها إلى أن توقفت تماماً، بناءً على الأمــر الســامي رقــم ٢٠٦ وتــاريخ ١٤١٧/٠٤/٢٦ هــ القاضي بوقف التصرف في أراضي العين العزيزية.(١)

- **ثالثاً: شراء الأراضي من الدولة عن طريق وزارة الشؤون البلدية والقروية:**

ويمكن تقسيم هذا النوع من البيوع إلى عدة أقسام:

القسم الأول: البيع على من وضع يده على أرض بيضاء:

ومرت هذه البيوع بمرحلتين:

المرحلة الأولى: البيع بالقيمة التي تقررها الدولة:

وقد كان هذا الإجراء قديماً قبل تاريخ ١٤٠٥/٣/٢٦هــ، وكان يتم البيع عن طريق وكالة وزارة الداخلية لشئون البلديات – قبل إنشاء وزارة الشئون البلدية والقروية بموجــب الأمــر الملكي رقم (أ/٢٦٦) وتاريخ ١٣٩٥/١٠/٨ هــ – ثم انتقلت إجــراءات البيــع إلــى وزارة الشئون البلدية والقروية بعد تأسيسها.

ويشترط في ذلك البيع ثلاثة شروط:

أ- أن لا تكون الأرض مملوكة للغير.

---

(١) ورقة عمل ضمن ورشة العمل التي شارك فيها الباحث، وقدمها الأستاذ محمد بن أحمد الشريف مدير أملاك الوقف بالعين العزيزية بجدة تحت عنوان: (القضايا العقارية الخاصة بمحافظة جدة) أقيمــت بتــاريخ ١٤٣٦/٨/١٦هــ.

ب- أن يدفع القيمة المقررة للأرض.

ج- إزالة ما قد يعترض التنظيم - كأن تكون الأرض في الأصل معدة لإقامة مسجد أو مبنى حكومي عليها كمدرسة أو أي مرفق عام كالشارع - .(1)

المرحلة الثانية: البيع بالقيمة المضاعفة:

وذلك أنه لما كثرت الاعتداءات على أراضي الدولة، أرادت الحد من ذلك عن طريق مضاعفة القيمة التي تدفع لشراء الأرض.

وقد صدر بذلك الأمر السامي رقم ٥٧١/٤/ن في ١٤٠٥/٣/٢٦هـ، وزيد في الشروط التي كانت سابقاً.

وقد اشترط في بيع الأرض بالقيمة المضاعفة حسب القيمة الفعلية لها عند التقدير ما يلي:

أ- أن لا تكون الأرض معترضة لخطوط التنظيم.

ب- أن لا تكون الأرض واقعة ضمن احتياجات المرافق العامة.

ج- أن لا يكون في بقاء الأرض ضرر أو خطر على أحد أو إثارة للمشاكل الجماعية.

د- أن لا يكون القصد من إنشاء الملكية للأرض إحداث هجرة جديدة.(2)

ه- قصر معالجة أوضاع المساكن المحدثة على السكن الفعلي وبقدر الحاجة دون الأراضي البيضاء والأحوشة ذات المساحة الكبيرة.(3)

وقد ألغي هذا النوع من البيوع بناءً على الأمر السامي رقم ٢/٣٢٥ وتاريخ ١٤٢٣/٦/٥هـ(4)

القسم الثاني: بيع أراضي البلدية:

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/١٨٢/ت في ١٣٩٤/٠٩/١٧هـ، المعطوف على خطاب سمو وزير الداخلية التعميمي على الإمارات والبلديات رقم ق/٣/١٢٤٦ وتاريخ ١٣٨٧/٤/٢٢هـ.

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٧٠/١٢/ت في ١٤٠٥/٠٤/١٥هـ.

(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٢١٦٥ في ١٤٢٤/٠١/١٦هـ المبني على الأمر السامي البرقي رقم ٤/ب/٢٧١٢٩ في ١٤٢٣/٧/٨هـ.

(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٢٠٠٧ في ١٤٢٣/٠٦/١٢هـ، والتعميم رقم ١٣/ت/٢٧٣٣ في ١٤٢٦/٠٩/٠٨هـ، و جاء في المادة الثالثة والثلاثون من لائحة التصرف بالعقارات البلدية التي صدرت بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٠٩/٢٤هـ، ما نصه: "تلغي هذه اللائحة جميع ما يتعارض معها من أحكام"

وهذا النوع متعلق ببيع الأراضي التابعة للأمانات – وزارة الشؤون البلدية والقروية – ويحكم هذا النوع من البيوع ما جاء في لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

١. أن يكون البيع بقرار من الوزير للأراضي السكنية.

٢. أن يكون البيع للأراضي البلدية المخططة والمخصصة للسكن عن طريق المزايدة العامة.

٣. يجب ألا تتجاوز مساحة القطعة السكنية (٩٠٠) تسعمائة متر مربع، ويجوز لاعتبارات تنظيمية زيادة المساحة المقررة في حدود لا تتجاوز (١٢٠٠) ألفا ومائتي متر مربع.(١)

٤. يمنع بيع الأراضي الواقعة على شارع تجاري والأراضي الواقعة على السواحل والشواطئ، ويجوز استثمار هذه الأراضي عن طريق التأجير.(٢)

٥. يجب أن يكون موقع العقار مخططاً ومعتمداً من صاحب الصلاحية.(٣)

القسم الثالث: بيع الزوائد:

تنقسم الزوائد من الأراضي التي تقوم الأمانة ببيعها إلى ثلاثة أنواع:

١. زوائد المنح: مساحة الأرض المخصصة للممنوح التي تزيد على المساحة المقررة في أمر المنح.

وقد ورد في النظام انه في حالة الزيادة تقدر القيمة الفعلية لها وتستوفى من الممنوح، على أن لا تتجاوز المساحة الزائدة نسبة خمسين في المائة (٥٠%) من المساحة الأصلية.(٤)

فإذا كانت مساحة أمر المنح مثلا ٦٥٠م^2، فلا يجوز أن تزيد المساحة المضافة التي تباع للمنوح على٣٢٥م^2.

٢. زوائد التخطيط، وهي: مساحة الأرض التي تنشأ من إعادة تنظيم مخططات

---

(١) انظر: المادة الثالثة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية التي صدرت بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٠٩/٢٤هـ.

(٢) انظر: المادة الرابعة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية التي صدرت بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٠٩/٢٤هـ.

(٣) انظر: المادة الثلاثون من لائحة التصرف بالعقارات البلدية التي صدرت بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٠٩/٢٤هـ.

(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/١٦٠٣ وتاريخ ١٤٢١/٨/٣هـ، المعطوف على خطاب صاحب السمو الملكي رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء رقم ١٤٤٧٨/٤/ر في ١٤٢١/٧/٢٦هـ

الأراضي.

وبعد اعتماد مخطط معين بكافة شوارعه وممراته، يظهر زيادة على الطبيعة لأجزاء لــم يشملها التخطيط

٣. زوائد التنظيم، وهي: مساحة الأرض التي تنشأ من إعادة تنظيم مناطق سكنية قائمة.

فبعد توسعة شارع أو اقامة مرفق معين قد ينتج زيادة في الأرض لا يحتاجهــا التنظــيم، لأنها لا تصلح لإقامة مرفق من المرافق أو استغلالها بأي أشكال الاستغلال.[١]

۞ ۞ ۞

(١) انظر: لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصــادرة بــالأمر الســامي رقــم ٣/ب/٣٨٣١٣ فــي ١٤٢٣/٠٩/٢٤هـ.

المبحث الرابع: الإجراءات النظامية للشراء من الدولة

ويمكن تحديد الإجراءات النظامية المتعلقة بشراء الأراضي من الدولة فيما يلي:

- **أولاً: إجراءات الجهة الحكومية البائعة للأرض.**

يشترط أن تكون المعاملة الخاصة بالبيع واردة من الجهة المعتبرة نظاماً، كالأمانة في بيع الأراضي البلدية، والعين العزيزية في أراضي العين العزيزية، والمالية في الأراضي المملوكة لها.

ولا يعتد بأوامر البيع التي تأتي من جهة ليست ذات صفة، ولا تلك الأوامر التي ترد مباشرة إلى جهة التوثيق الشرعي – المحكم وكتابات العدل – من أي جهة غير مخولة[١].

أن تسلم معاملة المنح بطريقة رسمية عبر المندوب الحكومي الرسمي، ويمنع استلامها مناولة بيد أصحابها أو غيرهم[٢].

وتحتوي تلك المعاملات في الغالب على الوثائق التالية:

١. ما يفيد استلام قيمة الأرض.

٢. قرار مساحي للموقع من واقع الطبيعة والتنظيم.

٣. محضر قرار بيع الأرض من صاحب الاختصاص.

٤. إذا كانت الأرض المراد شراؤها زائدة تنظيمية مجاورة لأرض الراغب في الشراء فإنه يزود الأمانة بصورة من صك الملكية.[٣]

---

(١) انظر: التعاميم الصادر من وزارة العدل برقم برقم ١٢/١٦٦ في ١٣٩٩/١٢/٢٢هـ ورقم ١٢/١٢٠ت في ١٤٠٠/٩/٢٠هـ ورقم ١٢/٩٣ت في ١٤٠١/٦/٣هـ ورقم ١٠٣/١٢ت في ١٤٠٤/٦/٨هـ والتعميم رقم ١٢/٢١٢/ت في ١٤٠٦/٦/٢١هـ.

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٥٨/٨/ت في ١٤١٠/٤/٩ هـ.

(٣) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (٤٥/٢ – ٤٦).

- **ثانياً: إجراءات الجهة الشرعية**

لا تختلف الإجراءات الإدارية في الإجراءات المتعلقة ببيع العقارات عن تلك الضوابط الإدارية التي سبق ذكرها في إجراءات المنح.

و توثيق ذلك يكون من قبل كتابة العدل وذلك بتسجيل إقرار مندوب الجهة بالإفراغ حسب الموقع والحدود والأطوال ومجموع المساحة واستلام القيمة والأمر المستند عليه في ذلك من الجهة المختصة، ثم يصدر بذلك صك تملك لتلك الأرض.(١)

ولا حاجة إلى إخراج حجة استحكام فيما ينطبق عليه تعميم الأمر السامي رقم ٤/٥٧١/ن في ١٤٠٥/٣/٢٦هـ. جاء هذا في التعميم الوزاري رقم ١٢/٢٠٠/ت في ١٤٠٦/١١/٠٩هـ

۞ ۞ ۞

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/٢٠٠/ت في ١٤٠٦/١١/٠٩هـ

الفصل الخامس:
إنشاء تملك الأراضي
عن طريق الشركات الحكومية

وفيه ثلاثة مباحث:

المبحث الأول: التعريف بالشركات الحكومية.

المبحث الثاني: حكم تملك الشركات الحكومية للأراضي وضوابطه.

المبحث الثالث: الشركات المعنية بإنشاء تملك الأراضي.

المبحث الأول: التعريف بالشركات الحكومية

وفيه ثلاثة مطالب:

المطلب الأول: التعريف بالشركة

الشركة في اللغة: اختلاط الشريكين[١]، ويقال: الشِّرْكَةُ والشَّركة.

قال ابن فارس: "الشين والراء والكاف أصلان، أحدهما يدل على مقارنة وخلاف انفراد، والآخر يدل على امتداد واستقامة.

فالأول الشِّرْكَةُ، وهو أن يكون الشيء بين اثنين لا ينفرد به أحدهما. ويقال: شَارَكْتُ فلانا في الشيء، إذا صرت شريكه. وأشْرَكْتُ فلانا، إذا جعلته شريكا لك..."[٢]

يقال: "شَارَكَهُ وَتَشَارَكُوا وَاشْتَرَكُوا وَطَرِيقٌ مُشْتَرَكٌ بِالْفَتْحِ وَالأصل مُشْتَرَكٌ فِيهِ وَمِنْهُ الأجِيرُ الْمُشْتَرَكُ وَهُوَ الَّذِي لا يَخُصُّ أَحَدًا بِعَمَلِهِ بَلْ يَعْمَلُ لِكُلِّ مَنْ يَقْصِدُهُ بِالْعَمَلِ كَالْخَيَّاطِ فِي مَقَاعِدِ الأَسْوَاقِ وَالشِّرْكُ النَّصِيبُ وَمِنْهُ قَوْلُهُمْ وَلَوْ أَعْتَقَ شِرْكًا لَهُ فِي عَبْدٍ أَيْ نَصِيبًا".[٣]

قال تعالى: ﴿ضَرَبَ ٱللَّهُ مَثَلًا رَّجُلًا فِيهِ شُرَكَآءُ مُتَشَٰكِسُونَ وَرَجُلًا سَلَمًا لِّرَجُلٍ هَلۡ يَسۡتَوِيَانِ مَثَلًاۚ ٱلۡحَمۡدُ لِلَّهِۚ بَلۡ أَكۡثَرُهُمۡ لَا يَعۡلَمُونَ ٢٩﴾ (الزمر: ٢٩).

وفي الحديث قال رسول الله ﷺ: "الشفعة في كل شرك، في أرض، أو ربع، أو حائط، لا يصلح أن يبيع حتى يعرض على شريكه، فيأخذ أو يدع، فإن أبى، فشريكه أحق به حتى يؤذنه".[٤]

واصطلاحاً: تنوعت عبارات الفقهاء رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ في ذكر الحد الاصطلاحي للشركة.

---

(١) انظر: طلبة الطلبة (ص: ٩٩)، لسان العرب (١٠/٤٤٨)، تاج العروس (٢٧/٢٢٣).

(٢) مقاييس اللغة (٣/٢٦٥).

(٣) المصباح المنير في غريب الشرح الكبير (١/٣١١).

(٤) رواه مسلم في صحيحه، كتاب المساقاة، باب الشفعة، حديث رقم (١٦٠٨).

فعند الأحناف، عُرفت الشركة بأنها " اختصاص اثنين أو أكثر بمحل واحد".(١)

ويظهر من هذا التعريف شموله لجميع أنواع الشركات، فيمكن أن يقع هذا الاختصاص في المحل الواحد – المشار إليه في التعريف – على كل شيء، فيمكن أن يحصل في العمل، أو في المال أوفي الوجوه أو غيرها.

وعند المالكية قالوا في تعريفها، هي: "ما يحدث بالاختيار بين اثنين فصاعدا من الاختلاط لتحصيل الربح، وقد يحصل بغير قصد كالارث".(٢)

وهذا التعريف كسابقه، يشمل جميع أنواع الشراكة، فقوله "ما يحدث بين اثنين... " يستغرق جميع الأنواع، وامتاز عن سابقه بالإشارة إلى أن الشراكة يمكن أن تكون بدون التراضي كما في الميراث.

وعرفها الشافعية بقولهم: "ثبوت الحق ولو قهرا شائعا في شيء لأكثر من واحد أو عقد يقتضي ذلك "(٣)

وهذا التعريف للشافعية شامل لأنواع الشركة، إلا أنه فصلها إلى قسمين:

١. العقود الجبرية: وذلك في قوله: "ثبوت الحق ولو قهرا شائعا في شيء لأكثر من واحد" فأدخل بذلك ما يؤل إلى الشراكة دون اختيار، كالاشتراك في الميراث.

٢. العقود الاختيارية: وذلك في قوله: "عقد يقتضي ذلك" فأدخل جميع التعاقدات الاختيارية، وبالتالي جميع أنواع الشركات داخلة ضمناً.

وعند الحنابلة عرفوها بأنها: "الاجتماع في استحقاق أو تصرف".(٤)

وهو شامل كذلك لأنواع الشركات من وجهين:

١. الوجه الأول: في قوله: "الاجتماع في استحقاق" ويشمل جميع الاستحقاقات" وهو أنواع:

أحدها: في المنافع والرقاب كعبد ودار بين اثنين فأكثر بإرث أو بيع ونحوه. الثاني: في الرقاب كعبد موصى بنفعه ورثه اثنان فأكثر.

(١) اللباب في شرح الكتاب (١٢١/٢).
(٢) مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (١١٧/٥).
(٣) كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار (ص: ٢٦٩)، تحفة المحتاج في شرح المنهاج وحواشي الشرواني والعبادي (٢٨١/٥).
(٤) المغني لابن قدامة (٣/٥)، الشرح الكبير على متن المقنع (١٠٩/٥)، شرح الزركشي على مختصر الخرقي (١٢٤/٤).

الثالث: في المنافع كمنفعة موصى بها لاثنين فأكثر.

الرابع: في حقوق الرقاب كحد قذف إذا قذف جماعة يتصور الزنا منهم عادة بكلمة واحدة فإذا طالبوا كلهم وجب لهم حد واحد".(١)

٢. الوجه الثاني: (في تصرف) وهي شركة العقود المقصودة هنا.

وقوله: "أو تصرف": يشمل جميع شركات العقود.(٢)

ومما سبق يترجح تعريف الحنابلة على غيره من التعريفات، لشموله على نوعي الشركات: شركات الملك، وشركات العقود(٣)، ويقع على الحق المالي الذي يحصل بالاختيار كالبيع والشراء، أو دون خيار كالإرث، ويقع على المنافع والرقاب أو أحدهما، لذا فهو أشمل من غيره من التعريفات.

تعريف الشركة في النظام:

جاء في النظام تعريف الشركة بأنها: "عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع يستهدف الربح بتقديم حصة من مال أو عمل أو منهما معاً لاقتسام ما ينشأ من هذا المشروع من ربح أو خسارة ".(٤)

ويظهر من خلال هذا التعريف أن النظام قد راعى شركة العقود دون شركة الملك التي نص عليها الفقهاء.

وهذا ظاهر من قوله: "عقد".

وقد ذكر التعريف أركان الشركة، فذكر ما يلي:

---

(١) شرح منتهى الإرادات (٢/٢٠٧).

(٢) انظر: شرح منتهى الإرادات (٢/٢٠٧)، الشركات في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي (١/٣٣).

(٣) تتقسم أنواع الشركات في الجملة إلى نوعين:

١. شركة الملك: أن يكون الشيء مشتركاً بين اثنين أو أكثر بسبب من أسباب التملك كالشراء والهبة والإرث، أو خلط الأموال أو اختلاطها بصورة لا تقبل التمييز والتفريق.

٢. شركة العقد: هو عقد مالكي مالين فأكثرعلى التجر فيهما معا، أو عقد على عمل بينهما والربح بينهما بما يدل عليه عرفا.

وزاد بعضهم نوعاً ثالثاً سماه (شركات الإباحة) وهي: اشتراك العامة في حق تملك الأشياء المبحة التي ليست في الأصل ملكاً لأحد، كالماء والزرع ونحوه.

انظر: الشركات في الشريعة الإسلامية (١/٣٣) وما بعدها.

(٤) المادة الثانية من نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم: (م/٣) وتاريخ: ١٤٣٧/١/٢٨ هـ

١. المتعاقدان اللذان يصدر منهما الإيجاب والقبول بقوله "شخصان أو أكثر".

٢. المحل الذي يرد عليه العقد، وذلك بقوله: "في مشروع يستهدف الربح" فبين محل العقد.

٣. الصيغة التي تدل على العقد، وذلك في قوله "عقد" لأن العقد لا بد أن يتضمن صياغة تدل على المراد منه.(١)

۞ ۞ ۞

(١) انظر: فقه المعاملات دراسة مقارنة (ص: ١٣٠ - ١٣١)، شركة المساهمة في النظام السعودي (ص: ٣٠).

المطلب الثاني: حكم الشركات شرعاً

الشركات جائزة شرعاً والدليل على ذلك ما يلي:

أولاً: الدليل من الكتاب:

١. الدليل الأول:

قوله سبحانه: ﴿وَإِن كَانَ رَجُلٌ يُورَثُ كَلَٰلَةً أَوِ ٱمْرَأَةٌ وَلَهُۥٓ أَخٌ أَوْ أُخْتٌ فَلِكُلِّ وَٰحِدٍ مِّنْهُمَا ٱلسُّدُسُ ۚ فَإِن كَانُوٓا۟ أَكْثَرَ مِن ذَٰلِكَ فَهُمْ شُرَكَآءُ فِى ٱلثُّلُثِ ۚ مِنۢ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَآ أَوْ دَيْنٍ غَيْرَ مُضَآرٍّ ۚ وَصِيَّةً مِّنَ ٱللَّهِ ۗ وَٱللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ ﴿١٢﴾﴾ (النساء: ١٢).

وجه الدلالة:

فيها بيان ميراث الكلالة[١]، إذا كان له أخ أو أخت فلكل واحد منهم السدس، وإن كانوا أكثر من ذلك فهم شركاء في الثلث، وفي هذا إثبات للشراكة في الملك.

٢. الدليل الثاني:

قال سبحانه: ﴿وَيَسْـَٔلُونَكَ عَنِ ٱلْيَتَٰمَىٰ ۖ قُلْ إِصْلَاحٌ لَّهُمْ خَيْرٌ ۖ وَإِن تُخَالِطُوهُمْ فَإِخْوَٰنُكُمْ ۚ وَٱللَّهُ يَعْلَمُ ٱلْمُفْسِدَ مِنَ ٱلْمُصْلِحِ ۚ وَلَوْ شَآءَ ٱللَّهُ لَأَعْنَتَكُمْ ۚ إِنَّ ٱللَّهَ عَزِيزٌ حَكِيمٌ ﴿٢٢٠﴾﴾ (البقرة: ٢٢٠)

وجه الدلالة:

في قوله سبحانه: ﴿وَإِن تُخَالِطُوهُمْ﴾ دليل على جواز الشراكة، فمعناها: "فتشاركوهم بأموالكم أموالهم في نفقاتكم ومطاعمكم ومشاربكم ومساكنكم، فتضمُّوا من أموالهم عوضًا من قيامكم بأمورهم وأسبابهم وإصلاح أموالهم، فهم إخوانكم، والإخوان يعين بعضهم بعضًا، ويكنُفُ بعضهم بعضًا"[٢].

---

(١) هو: من لا ولد له ولا والد.
انظر: تسهيل الفرائض (ص: ٥٥).
(٢) تفسير الطبري (٣٥٥/٤).

ثانياً: الدليل من السنة:

١. الدليل الأول:

قوله صلى الله عليه وعليه وسلم: "إن الله يقول: أنا ثالث الشريكين ما لم يخن أحدهما صاحبه، فإذا خانه خرجت من بينهما"[1]

وجه الدلالة:

فيه حث على الشراكة، ودليل على جوازها، والتحذير من الخيانة.[2]

٢. الدليل الثاني:

عن السائب[3]، قال: أتيت النبي ﷺ فجعلوا يثنون علي ويذكروني، فقال رسول الله ﷺ "أنا أعلمكم" يعني به، قلت: صدقت بأبي أنت وأمي: كنت شريكي فنعم الشريك، كنت لا تداري، ولا تماري".[4]

وجه الدلالة:

فيه دليل على أن الشركة كانت ثابتة قبل الإسلام، وبعث رسول الله ﷺ والناس يفعلون ذلك فأقرهم عليه، وقد تعامله الناس من بعد رسول الله ﷺ إلى يومنا هذا من غير نكير منكر.[5]

ثالثاً: الإجماع.

وقد حُكي الإجماع على جواز الشراكة.

قال ابن قدامة رَحِمَهُ ٱللَّهُ: "وأجمع المسلمون على جواز الشركة في الجملة"[6].

---

(١) رواه أبو داود في سننه: كتاب البيوع، باب في الشركة، حديث رقم (٣٣٨٣) وصححه الحاكم في المستدرك (٦٠/٢)، وقال: "وهذا حديث صحيح الإسناد ولم يخرجاه".

(٢) انظر: سبل السلام (٩١/٢).

(٣) هو: صيفي بن عائذ بن عبد الله بن عمر بن مخزوم القرشي المخزومي، أبو السائب، يقال له: السائب بن نميلة، كان شريك النبي ﷺ في الجاهلية، مختلف في إسلامه، فقيل: أنه قتل يوم بدر كافرا، وقيل: أنه أسلم يوم الفتح، وأنه من المؤلفة قلوبهم.

انظر: أسد الغابة (٣٩٣/٢)، معرفة الصحابة لابن منده (ص: ٧٤٤)، تاريخ الإسلام (٤١٢/٢).

(٤) رواه أبو داود في سننه: كتاب الأدب، باب في كراهية المراء، حديث رقم (٤٨٣٦)، وصححه الحاكم في المستدرك (٦٢/٢)، وقال: "وهذا حديث صحيح الإسناد ولم يخرجاه".

(٥) انظر: سبل السلام (٩١/٢)، المبسوط (١٥١/١١).

(٦) المغني لابن قدامة (٣/٥).

المطلب الثالث: الشركات الحكومية المعنية بإنشاء ملكيات الأراضي

بعد التعرف على معنى الشركات من حيث المعنى اللغوي والفقهي والنظامي، وحكم الشركات شرعا؛ نتعرف على الشركات الحكومية المعنية بإنشاء ملكيات الأراضي من خلال النقاط التالية:

أولاً: نوع الشركات المعنية بإنشاء ملكيات الأراضي:

جاء في نظام شركتي جدة للتنمية والتطوير العمراني والبلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني النص على نوع الشركة.

وهما نسختان مكررتان في النظام والتأسيس وإجراءاته والدليل الإجرائي الملحق بنظاميها.

عدا بعض الفوارق الشكلية البسيطة التي لا تؤثر.

وأبرز فارق بينهماهو: الممثل لتلك الشركة، والمنطقة التي نشأت فيها الشركة

فشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني مقرها محافظة جدة، وتتبع لأمانة محافظة جدة، وشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني مقرها مكة المكرمة وتتبع لأمانة العاصمة المقدسة.

ونص النظام الأساسي للشركتين على أنها: (شركة مساهمة سعودية)[1]، وأنها مملوكة للدولة.

وهذا سبب تسميتها بالشركات الحكومية.

وقد عُرفت الشركة المساهمة في النظام بأنها: "شركة رأس مالها مقسم إلى أسهم متساوية

(١) نصت المادة الثالثة من نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم: (م/٣) وتاريخ: ١٤٣٧/١/٢٨هـ على حصر أنواع الشركات التي تؤسس في المملكة على أحد الأشكال الآتية: "أ- شركة التضامن. ب- شركة التوصية البسيطة. ج- شركة المحاصَّة. د- شركة المساهمة. هـ- الشركة ذات المسؤولية المحدودة."

القيمة وقابلة للتداول، وتكون الشركة وحدها مسؤولة عن الديون والالتزامات المترتبة على ممارسة نشاطها"[1]

ثانياً: أبرز خصائص الشركات المساهمة:

١. **أنها شركة أموال**[2]:

فليس للشريك فيها وشخصيته أي اعتبار، وتعتمد على المال فقط والحصص التي يقدمها الأشخاص، وتطرح أسهمها على الجمهور، واهتمامها موجه لجمع رأس المال فقط.[3]

وهذا المال قد يكون نقداً أو عقار أو منقول.

فإذا كانت الحصص عينية، كأن تكون عقارات – كما في الشركات المساهمة الحكومية – فيجب أن يصار إلى تقييم تلك الحصص العينية وتقويم قيمتها النقدية.[4]

ويكون رأس مالها مقسماً إلى أجزاء متساوية في القيمة، كأن تكون قيمة كل سهم مائة ريال، وكل جزء منها يسمى سهماً، وهذا السهم قابل للتداول، ويقوم مالكه ببيعه حسب العرض والطلب، فقد يبيعه بأعلى من قيمته أو أقل أو بنفس قيمته.

٢. **الشخصية الاعتبارية**[5] **للشركة المساهمة:**

وتنشأ هذه الشخصية مع تأسيس الشركة المساهمة، فيصبح لها كيان مستقل، وتعامل كمعاملة الشخصية الحقيقية، عدا ما يتعلق بالأحوال الشخصية كالميراث مثلاً.

---

(١) المادة الثانية والخمسون من نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم: (م/٣) وتاريخ: ١٤٣٧/١/٢٨ هـ.

(٢) تنقسم الشركات قانوناً إلى (شركات أشخاص أو شركات أموال)، أما شركة الأموال فقد ورد ذكرها، و أما شركة الأشخاص: فهي التي يقوم كيانها على أشخاص الشركاء فيها، وتقوم على معرفة الأشخاص بعضهم البعض والثقة المتبادلة فيما بينهم. انظر: الشركات في الفقه الإسلامي (ص: ١٢٢).

(٣) انظر: الشركات في الفقه الإسلامي (ص: ١٢٢).

(٤) نصت الفقرة الأولى المادة الحادية والستون من نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي رقم: (م/٣) وتاريخ: ١٤٣٧/١/٢٨ هـ على أنه: "إذا كانت هناك حصص عينية، وجب أن يرافق طلب التأسيس تقرير معد من خبير أو مقوِّم معتمد أو أكثر يتضمن تقديراً للقيمة العادلة لهذه الحصص.".

ونصت المادة الثالثة من نظام الشركات القديم – الذي بموجبه اسست الشركات محل الدراسة – والصادر بناء على االمرسوم الملكي رقم ٦ لسنة ١٩٦٥ على أنه: "يجوز ان تكون حصة الشريك مبلغا معينا من النقود (حصة نقدية) ويجوز ان تكون عينا (حصة عينية)... وتكون الحصص النقدية والحصص العينية وحدها رأس مال الشركة".

وجاء في وثيقة القواعد الإجرائية.

(٥) هي: "شخص يتكون من اجتماع أشخاص أو أموال يقدر له التشريع كياناً قانونياً منتزعاً منها مستقلاً عنها" انظر: مسؤولية الشخصية الاعتبارية دراسة فقهية (ص: ٣١).

وينشأ لتلك الشركة كيان معتبر له كامل الحقوق، فتصبح الشركة المساهمة ذات ذمة[1] مالية مستقلة منفصلة عن الشركاء، ويترتب عليها الحقوق والواجبات.

وتثبت لتلك الشركة الأهلية[2] الكاملة لجميع الأفعال والتصرفات التي تتعلق بخطاب الشارع للمكلفين، وتجري عليها أحكام الصحة والبطلان، فيحق للشركة التقاضي، والتملك، والبيع، والشراء، ولها حق توكيل من يقوم بتمثيلها، ولها حق في أن يكون لها بلد لمنشئها، وغير ذلك من التصرفات.[3]

۞ ۞ ۞

(١) الذمة: "وصف يصير الشخص به أهلاً للإيجاب والاستيجاب".
كشف الأسرار شرح أصول البزدوي (٤/٢٣٨).
(٢) الأهلية: "[صلاحية الشخص] لوجوب الحقوق المشروعة له وعليه".
كشف الأسرار شرح أصول البزدوي (٤/٢٣٧).
(٣) انظر: مسؤولية الشخصية الاعتبارية دراسة فقهية (ص: ٣٧ – ٤٣).

المبحث الثاني: حكم تملك الشركات الحكومية للأراضي وضوابطه

وفيه مطلبان:

المطلب الأول حكم تملك الشركات للأراضي

من المهم قبل معرفة حكم تملك الشركات الحكومية للأراضي، معرفة التكييف الفقهي لهذه الشركات، وفهم نوعها.

وقد نص النظام الأساسي للشركتين على أنها شركتين مساهمتين، وقد سبق تعريف الشركات المساهمة بأنها: "شركة رأس مالها مقسم إلى أسهم متساوية القيمة وقابلة للتداول، وتكون الشركة وحدها مسؤولة عن الديون والالتزامات المترتبة على ممارسة نشاطها".

ونص النظام الأساسي للشركتين على: (أنها مملوكة بالكامل للدولة).

وبالتالي فيظهر أننا أمام نوع جديد من الشركات، وليست على نحو سابق لها من الشركات المعروفة في الفقه الإسلامي.

فعلى الرغم من أن بعض المتأخرين يلحقون الشركات المساهمة بأنواع الشركات المعروفة عند الفقهاء، إلا أن الواقع وما هو مدون في عقود تأسيس تلك الشركات يظهر وجود عدة اختلافات بين تلك الشركات والشركات المساهمة.

فمن الاجتهادات عند المتأخرين إلحاقهم للشركة المساهمة بشركة المضاربة[1]، لما يلي:

١. تقدم الشركة المساهمة الأموال في صورة أسهم.

٢. يقوم أعضاء مجلس الإدارة بإدارة أموال الشركاء، ويقومون بالعمل.

---

(١) وقال بهذا التصنيف الدكتور: على الخفيف، انظر الشركات في الفقه الإسلامي (ص: ١٢٧).

فأصبح المال من الشركة، ومن مجلس الإدارة العمل والتجارة بالمال، وهذه هي شركة المضاربة.

وقال بعض المتأخرين:(١) إن شركة المساهمة هي شركة عنان، وذلك لما يلي:

١. يقدم كل من المساهم والشركة المال.

٢. ويقوم مجلس الإدارة بالعمل.

والحقيقة أن أياً من هذه التكييفات لا يصلح لتوصيف الشركات المساهمة الحكومية ولا ينطبق عليها.

فإن شركات التنمية والتطوير العمراني – محل الدراسة – نوع آخر، لا يصل إلى حد وصف الشركة، وإن سميت شركة، فإن العبرة بعقود تأسيسها وحقيقتها.

والأقرب إلى وصفها: أنها ملك خاص للدولة، وتعين الدولة موظفين (مجلس الإدارة) ليقوم بالعمل في هذه الشركة، وفي مقابل ذلك، تصرف لهم رواتب.

وبيان ذلك في ما يلي:

١. **ينص نظام تلك الشركتين على أنها مملوكة للدولة:**

فهي بذلك مملوكة لجهة واحدة، ومعلوم أن الشراكة في الشرع تكون بين طرفين، وهي منتفية بحسب ما قرره نظام الشركتين.

جاء في المادة السابعة من النظام الأساسي لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٢٤١وتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٢هـ النص التالي: "حدد رأس مال الشركة بملغ قدره (٠٠٠، ٥٠٠، ٢١٥) مائتان وخمسة عشر مليوناً وخمسمائة الف ريال سعودي، مقسم إلى (٠٠٠، ٥٥٠، ٢١) واحد وعشرين مليوناً وخمسمائة وخمسين ألف سهم متساوية القيمة، وتبلغ القيمة الاسمية لكل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية، جميعها أسهم سعودية، جميعها أسهم عينية، **تملكها الدولة ممثلة في أمانة محافظة جدة**".(٢)

وجاء في المادة السابعة من النظام الأساسي لشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزارء رقم (٢٨٦) وتاريخ ١٤٣٠/٨/٢٦هـ النص التالي: "حدد رأس مال الشركة بملغ قدره (٠٠٠، ٠٠٠، ٢٠٠.١) ألف ومائتا مليون ريال مقسم الي (٠٠٠،

(١) و قال بهذا التصنيف الدكتور/عبدالعزيز الخياط. انظر: الشركات في الشريعة الإسلامية (٢٠٨/٢).
(٢) المادة السابعة من النظام الأساسي لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٢٤١وتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٢هـ.

١٢٠،٠٠٠،٠٠٠) مائة وعشرين مليون سهم متساوية القمية، وتبلغ القيمة الاسمية لكل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية جميعها أسهم عينية **تملكها الدولة ممثلة في أمانة العاصمة المقدسة**"(١)

٢. أن النظام الأساسي للشركتين ـ محل الدراسة ـ أقرب إلى كونه قواعد نظامية منه إلى عقد شراكة بين طرفين لهم إرادة واختيار:

ويغلب عليه صياغة بنود وقواعد تنظيمية وإجرائية لتنظم عمل تلك الشركتين كجهة اعتبارية ذات كيان مستقل معتبر.

وقد ألحق بعقود التأسيس وثيقة للقواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تاسيس الشركات وتعاملاتها مع الجهات الحكومية ذات العلاقة.

وحددت صلاحيات (الموظفين لديها) تحت مسمى مجلس الإدارة، وبينت اختصاص كل من (وكلائها) تحت مسمى رئيس مجلس الإدارة، والعضو المنتدب.

وتعينهم الجهة الاعتبارية المالكة (وهي الدولة) بقرار منها ممثل في (مجلس الوزراء).

جاء في المادة الحادية عشرة من النظام الأساسي لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني ما نصه: "يتولي إدارة الشركة مجلس إدراة مؤلف من أحد عشر عضواً يعينون **بقرار من مجلس الوزراء**... يكون رئيس مجلس الإدارة أمين محافظة جده، ولمجلس الإدارة اين يعين عضوا منتدباً... ويمثل رئيس مجلس الإدارة أو العضوالمنتدب الشركة في علاقاتها مع الغير وأمام القضاء، ولأي منهما حق التوقيع علي عقود تاسيس الشركات التي تشترك فيها وغيرها من العقود والصكوك والإفراغات أمام كاتب العدل وأمام الجهات الرسمية".(٢)

وجاء في المادة الحادية عشرة من النظام الأساسي لشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني ما نصه: "يتولي إدارة الشركة مجلس إدارة مؤلف من أحد عشر عضواً يعينون يقرار من مجلس الوزراء... ويمثل رئيس مجلس الإدارة أو العضو المنتدب الشركة في علاقاتها مع الغير وأمام القضاء، ولأي منها حق التوقيع علي عقود تاسيس الشركات التي تشترك فيها وغيرها من العقود والصكوك أو الإفراغات أمام كاتب العدل وأمام الجهات الرسمية الأخرى..."(٣).

(١) المادة السابعة من النظام الأساسي لشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزارء رقم (٢٨٦) وتاريخ ١٤٣٠/٨/٢٦هـ.

(٢) المادة الحادية عشرة من النظام الأساسي لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٢٤١وتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٢هـ.

(٣) المادة الحادية عشرة من النظام الأساسي لشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزارء رقم (٢٨٦) وتاريخ ١٤٣٠/٨/٢٦هـ.

وعليه، فإن تلك الشركات يصدق عليها وصف الملك الخاص للدولة، وينطبق عليها كونها جهة ذات صفة اعتبارية لها حق التملك.

وحق تملكها للأراضي وإنشاء ملكيات جديدة لها جائز شرعاً ونظاماً.

فمن جهة الشرع:

فإقطاع ولي الأمر أو تفويضه لأحد بالإقطاع أمر مستقر في الشرع.

والدليل على ذلك فعل النبي ﷺ والخلفاء الراشدين من بعده، فقد كانوا هم من يأمر بمنح الأراضي بأنفسهم، أو ينيبون عمالهم في الأمصار بالمنح، وقد استناب عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عامله على البصرة حين أتاه رجل فقال: "يا أمير المؤمنين، إن قبلنا أرضا بالبصرة ليست من أرض الخراج، ولا تضر بأحد من المسلمين فإن رأيت أن تقطعنيها أتخذها قصا لخيلي فافعل، قال: فكتب عمر إلى أبي موسى: "إن كان كما قال فأقطعها إياه"[(١)].

فأوكل أمر تمليك الأرض إلى أبي موسي الأشعري رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ - والي البصرة - .

قال القرافي رَحِمَهُ اللَّهُ: "وليس للعمال إقطاع إلا بإذن الإمام لأنه كالإعطاء من بيت المال".[(٢)]

ومن ناحية النظامية:

فقد جاء في وثيقة القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تأسيس الشركتين وتعاملاتها مع الجهات الحكومية: النص على أن تقوم وزارة العدل ممثلة بكتابة العدل - في مكة المكرمة وجدة - بناء علي طلب وزير الشؤون البلدية والقروية المبني علي طلب أمين المنطقة بإستخراج صكوك للأراضي المحددة.[(٣)]

۞ ۞ ۞

---

(١) سبق تخريجه (ص: ١٦٤).

(٢) الذخيرة (١٥٤/٦).

(٣) انظر: وثيقة القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تأسيس الشركات وتعاملاتها مع الجهات الحكومية ذات العلاقة الملحقة بالنظام الأساسي لشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٨٦) وتاريخ ١٤٣٠/٨/٢٦هـ، والملحقة بالنظام الأساسي لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٤١) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٢هـ.

المطلب الثاني: ضوابط تملك الشركات الحكومية للأراضي

حتى تنشأ ملكية صحيحة بتملك هذه الشركات للأراضي فإن هناك عدد من الضوابط التي لا بد من مراعاتها، والتي لا تبعد عن ضوابط التملك بالمنح وتماثله.

فالذي أذن بالتملك لهذا الشركات هو ولي الأمر، وفوض وزارة الشؤون البلدية والقروية في مخاطبة كتابة العدل لإصدار صك تملك باسم الشركة المعنية، وفق الضوابط التي وردت في النظام الأساسي.

وهذا بعينه ما يحصل في المنح، فولي الأمر فوض وزارة الشؤون البلدية والقروية في مخاطبة كتابة العدل لإصدار صك تملك باسم الممنوح، وفق ضوابط معينة سبق الحديث عنها.

ويمكن تصنيفها تلك الضوابط على النحو التالي:

أولاً: الضوابط الفقهية لتملك الشركتين:

ثانياً: الضوابط النظامية للشركتين.

ثانيا: الضابط الإجرائي الخاصة بالشركتين:

- **أولاً: الضوابط الفقهية لتملك الشركتين:**

بالنظر إلى تقريرات الفقهاء لضوابط التملك؛ يمكن استخلاص ثلاث ضوابط ينبغي مراعاتهما في تملك الشركتين الأراضي:

١. **الضابط الأول: صدور خطاب طلب التملك للشركة ممن أنابه ولي الأمر**[1]:

---

(١) انظر: بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (١٩٤/٦)، البيان والتحصيل (٣٠١/١٠)، الذخيرة (١٥٣/٦)، شرح مختصر خليل للخرشي (٦٩/٧)، المهذب (٢٩٨/٢)، البيان في مذهب الإمام الشافعي (٤٩٣/٧)، المجموع شرح المهذب (٢٢٧/١٥)، الكافي في فقه الإمام أحمد (٢٤٧/٢)، المغني (٤٢٧/٥)، المبدع في شرح المقنع (١٠٧/٥).

وقد أناب ولي الأمر أمين المنطقة الذي يكتب لوزير الشؤون البلدية والقروية، والذي يخاطب بدوره وزارة العدل، ثم تحال كامل المعاملة إلى كتابة العدل لاستكمال اصدار صك التملك.

انظر: وثيقة القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تاسيس الشركات وتعاملاتها مع الجهات الحكومية ذات العلاقة الملحقة بالنظام الأساسي لشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس =

ومما يدل على ذلك فعل عمر رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ حين أتاه رجل فقال: "يا أمير المؤمنين، إن قبلنا أرضا بالبصرة ليست من أرض الخراج، ولا تضر بأحد من المسلمين فإن رأيت أن تقطعنيها أتخذها قصا لخيلي فافعل، قال: فكتب عمر إلى أبي موسى: "إن كان كما قال فأقطعها إياه"[١].

فأوكل أمر المنح إلى أبي موسى الأشعري رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ – والي البصرة – .

قال القرافي رَحِمَهُٱللَّهُ: "وليس للعمال إقطاع إلا بإذن الإمام لأنه كالإعطاء من بيت المال."[٢]

٢. الضابط الثاني: أن تكون الأرض خالية من الملك:

فإن كانت الأرض مملوكة فإنه لا يجوز لأحد أن يضع يده عليها، يدل على هذا قول النبي ﷺ: "من ظلم قيدَ شبرٍ من الأرض طُوِّقَه مِن سبع أرَضِينَ"[٣]، وقوله ﷺ: "مَنْ أخَذَ مِنَ الأرض شَيْئًا ظُلْمًا جَاءَ يَوْمَ الْقِيَامَةِ يَحْمِلُ تُرَابَهَا إِلَى الْمَحْشَرِ"[٤]

وجاء في الحديث أن النبي ﷺ أقطع بلال بن الحارث المزني وجاء فيه: "ولم يعطه حق مسلم"[٥].

٣. الضابط الثالث: أن لا يترتب على هذا التملك إضرار بمصالح المسلمين:

ويدل على هذا حديث أبيض بن حمَّال رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ: لما وفد إلى النبي ﷺ فاستقطعه الملح فأقطعه إياه، فلما ولى قال رجلٌ من المجلس: أتدري ما قطعت له؟ إنما قطعت له الماء العِدَّ، قال: فانتزعه منه[٦].

فحين علم رسول الله ﷺ أن هذا التملك فيه إضرار بعموم المسلمين، ألغى عَلَيْهِٱلسَّلَامُ هذا المنح مراعاة للمصلحة العامة.

وفي الأثر المروي آنفاً عن عمر رَضِيَٱللَّهُعَنْهُ نجد أن الرجل قال له في طلبه للأرض أنها: "ليست من أرض الخراج، ولا تضر بأحد من المسلمين" فكتب عمر إلى أبي موسى: "إن كان كما قال فأقطعها إياه" أي: إن كانت لا تضر بالمسلمين فأعطه الأرض، وإلا فلا[٧].

الوزراء رقم (٢٨٦) وتاريخ ١٤٣٠/٨/٢٦هـ، والملحقة بالنظام الأساسي لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٤١) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٢هـ.

(١) سبق تخريجه (ص: ١٦٤).

(٢) الذخيرة (١٥٤/٦).

(٣) سبق تخريجه (ص: ٤٤).

(٤) سبق تخريجه (ص: ٤٤).

(٥) سبق تخريجه (ص: ٤٧).

(٦) سبق تخريجه (ص: ٦٧).

(٧) سبق تخريجه (ص: ١٦٤).

ففهم الرجل أن الإضرار بالمسلمين سبب يمنع التملك، فبين لعمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، وأقر عمر رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ هذا الفهم.

وقد حكي غير واحد من أهل العلم الإجماع على عدم جواز ذلك[1].

- **ثانياً: الضوابط النظامية للشركتين.**

١. **الضابط الأول: أن يصدر صك التملك من الجهة ذات الاختصاص النوعي:**

فالاختصاص النوعي لتملك الشركات الحكومية هو من كتابة العدل.[2]

٢. **الضابط الثاني: ورود المعاملة من جهة الاختصاص.**

يشترط أن تكون المعاملة الخاصة بتملك الشركة واردة من الجهة المعتبرة، فلا يعتد بالأوامر والمخاطبات التي ترد مباشرة إلى كتابات العدل من أي جهة غير مخولة[3].

٣. **الضابط الثالث: توريد المعاملة وتسليمها.**

أن تسلم معاملة المنح بطريقة رسمية عبر المندوب الحكومي الرسمي، ويمنع استلامها مناولة بيد مندوب الشركة أو وكيلها أو غيرهم[4].

٤. **الضابط الرابع: أن لا تكون واقعة ضمن الأراضي التي يمنع تملكها نظاما.**

باستقراء عمومات الأنظمة نجد أن هناك عدة مواقع يمنع تملكها، ولم يستثنها النظام من تملك تلك الشركات، ومنها:

أ- أراضي الحرمين: (مكة المكرمة والمدينة المنورة)[5].

---

(١) انظر: أسنى المطالب في شرح روض الطالب (٤٤٩/٢)، المغني (٤١٨/٥).

(٢) انظر: وثيقة القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تاسيس الشركات وتعاملاتها مع الجهات الحكومية ذات العلاقة الملحقة بالنظام الأساسي لشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٨٦) وتاريخ ١٤٣٠/٨/٢٦هـ، والملحقة بالنظام الأساسي لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٤١) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٢هـ.

(٣) انظر: التعاميم الصادر من وزارة العدل بـرقم بـرقم ١٢/١٦٦ في ١٣٩٩/١٢/٢٢هـ ورقم ١٢/١٢٠ت في ١٤٠٠/٩/٢٠هـ ورقم ١٢/٩٣ت في ١٤٠١/٦/٣هـ ورقم ١٠٣/١٢ت في ١٤٠٤/٦/٨هـ والتعميم رقم ١٢/٢١٢/ت في ١٤٠٦/٦/٢١هـ.

(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٥٨/٨/ت في ١٤١٠/٤/٩ هـ.

(٥) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل رقم ٨/ت/٢٠٤ في ١٤١٤/١٠/٢٢هـ، المبني على الأمر السامي البرقي رقم ١٦٢١٣ في ١٤١٤/١٠/١٩هـ.

ب- المرافق العامة[1].

ج- حمى بطون الأودية والسيول[2].

د- المناطق العسكرية.[3]

ه- المحميات الطبيعية.[4]

و- الأراضي التي صدرت عليها حقوق تعدينية طبقاً لنظام التعدين.[5]

ز- الأراضي المخصصة للمشاريع الحكومية[6].

ح- جميع شواطئ المملكة بعمق ٤٠٠ متر على الأقل[7].

ط- الأراضي التجارية والقريبة من الأسواق.

ي- الأراضي التابعة لإدارات العيون.

ك- الأراضي الواقعة داخل العمران.

ل- الأراضي التي لا يعرف ما لكها، أو كانت مشغولة بحقوق فردية أو جماعية.

م- الأراضي غير الصالحة للبناء: كالجبال[8].

ن- الأراضي الواقعة ضمن المسافة الممتدة من خط الحدود إلى عشرة أكيال داخل

---

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل رقم ١٣/ت/٢٧٣٣ وتاريخ ١٤٢٦/٩/٨هـ ورقم ١٣/ت/٢٥٥٧ وتاريخ ١٤٢٦/١/٥هـ.

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/١٥٠/ت في ١٣٩٦/٨/٤هـ، والتعميم رقم ١٣١/ت/٨٧١ في ١٤١٦/١١/٢٠هـ، المبني على الأمر السامي رقم ١١٤٠/٤/م في ١٤٠٤/٤/١٩هـ.

(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣٩/١٢/ت في ١٤٠٠/١١/٨هـ.

(٤) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/١٢٨٠ في ١٤٠٩/٠٩/١٨هـ.

(٥) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/٧٤/ت في ١٤٠٠/٥/٢٩هـ، المبني على الأمر السامي رقم ٣/ح/٩٩٨٧ في ١٤٠٠/٤/٢٣هـ.

(٦) انظر: تعليمات وإجراءات تنفيذ منح الأراضي البلدية (ص: ١٤).

(٧) انظر: التعاميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/١١٥٢ في ١٤١٩/١/٢٨هـ، ورقم ١٣/ت/١١٥٥ في ١٤١٩/٢/٢هـ، ورقم ١٣/ت/١٨١٥ في ١٤٢٢/٦/٢٧هـ، المبني على الأمر السامي البرقي رقم ٤/ب/١١١٧٨ في ١٤٢٢/٦/١٢هـ وقد استثنى ما تستدعيه الضرورات الأمنية فقط.

(٨) انظر: تعليمات وإجراءات تنفيذ منح الأراضي البلدية (ص: ١٤ - ١٥).

المملكة[١].

س- الأراضي الواقعة في نطاق (مائتي متر) من مركز خط السكك الحديدية على كلا الجانبين[٢].

ع- حرم المطارات[٣].

ف- الأراضي التي نزعت ملكيتها[٤].

ص- الأراضي التي يمنع التملك فيها لأسباب خاصة يراها ولي الأمر.[٥]

ثانيا: الضابط الإجرائي الخاصة بالشركتين:

نصت وثيقة القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تاسيس الشركتين على الإجراءات المتبعة في استصدار صكوك الشركتين وتعاملاتها مع الجهات الحكومية ذات العلاقة على ضابط إجرائي مهم، وهو: **الالتزام بخطوات استصدار صكوك الشركتين:**

ولاستصدار صكوك الشركتين حالتين:

الحالة الأولى: عند التأسيس:

وهي على الترتيب التالي:

أ- تحدد الأمانة الأراضي معينة[٦] تعود ملكياتها إليها.

---

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٨١٦ في١٤١٦/٦/١٣ هـ، المبني على الأمر السامي رقم ٤/ب/٧٣٩٩ في ١٤١٦/٥/٢٨هـ.

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٦٦/٨/ت وتاريخ ١٤٠٨/٤/١١هـ، ورقم ١٣/ت/٢٤٩١ في ١٤٢٥/٧/١٦هـ، و المادة الأولى من نظام حماية خطوط السكة الحديدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢١ وتاريخ ١٣٨٢/٤/٣هـ.

(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ٧٢/ت في ١٣٩٢/٠٥/٠٢هـ.

(٤) انظر: تعليمات وإجراءات تنفيذ منح الأراضي البلدية (ص: ١٥).

(٥) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/ت/٢٠٣ في ١٤٠٤/١٢/٠١هـ.

(٦) حددت تلك الأراضي على النحو التالي:

١. شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني: تشتمل الأراضي الحدائق والطرق والساحات العامة وملاعب الأطفال والموقف، ومساحات مصلي العيد والأراضي الحكومية الأخرى الواقعة ضمن نطاق منطقة قصر خزام.

٢. شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني: تشمل الأراضي التي تعود ملكيتها لأمانة العاصمة المقدسة فى المنطقة المعتمدة كضاحية فى مدينة مكة المكرمة "الغربية (البوبة)".

انظر: المادة الأولى من وثيقة القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تاسيس الشركات وتعاملاتها مع الجهات الحكومية ذات العلاقة الملحقة بالنظام الأساسي لشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني الصادر =

ب- تقدر قيمة الأراضي عن طريق لجنة تقدير العقار الموجودة في الأمانة.

ج- تعد هذه الأراضي أسهما عينية تخصصها الأمانة لتأسيس الشركة، وتمثل قيمتها رأس مال الشركة الواردة في نظامها الأساس.

د- تقوم وزارة العدل ممثلة في كتابة العدل الأولي، بناء علي طلب وزير الشؤون البلدية والقروية، المبني علي طلب الأمين باستخراج صكوك للأراضي ألمشار اليها اعلاه بإسم الأمانة.

ه- تقوم وزارة العدل، بناء علي طلب وزير الشؤون البلدية والقروية، المبني علي طلب الأمين بنقل صكوك الأراضي ألمشار إليها أعلاه من الأمانة إلى الشركة.

و- تتخذ الشركة الإجراءت الخاصة برفع رأس مالها، وترفع إلي معالي وزير التجارة والصناعة لاعتماد قيمة هذه الأراضي بوصفها أسهماً عينية إضافة إلي رأس المال.

الحالة الثانية: بعد التأسيس:

وهي على الترتيب التالي:

١. بعد تحديد الأرض المستهدفة بالتملك من قبل الأمانة؛ تقوم وزارة العدل ممثلة في كتابة العدل الأولي، بناء علي طلب وزير الشؤون البلدية والقروية، المبني علي طلب الأمين باستخراج صكوك للأراضي التي تحددها الأمانة بإسم الأمانة.

٢. تقوم وزارة العدل ممثلة في كتابة العدل الأولي، بناء علي طلب وزير الشؤون البلدية والقروية، المبني علي طلب الأمين بنقل ملكية تلك الصكوك التي صدرت للأمانة إلى ملكية الشركة.

٣. تتخذ الشركة الإجراءت الخاصة برفع رأس مالها، وترفع إلي معالي وزير التجارة والصناعة لاعتماد قيمة هذه الأراضي بوصفها اسهماً عينية اضافية إلي رأس المال.[١]

۞ ۞ ۞

بموجب قرار مجلس الوزارء رقم (٢٨٦) وتاريخ ١٤٣٠/٨/٢٦هـ، والملحقة بالنظام الأساسي لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٤١) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٢هـ.

(١) انظر: المادة الثانية من وثيقة القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تاسيس الشركات وتعاملاتها مع الجهات الحكومية ذات العلاقة الملحقة بالنظام الأساسي لشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزارء رقم (٢٨٦) وتاريخ ١٤٣٠/٨/٢٦هـ، والملحقة بالنظام الأساسي لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٤١) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٢هـ.

المبحث الثالث: الشركات المعنية بإنشاء تملك الأراضي

وفيه مطلبان:

المطلب الأول: شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني

وأبرز ملامح تلك الشركة ما يلي:

أولاً: تأسيسها:

أسست بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم ٢٤١ وتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٢هـ، وجعل لها النظام في مادته الثانية شخصية معنوية، وأهلية كاملة، وذمة مالية مستقلة، ويقع مركزالشركة الرئيس في محافظة جدة، وله إنشاء فروع خارجها إذا دعت الحاجة لذلك.

ثانياً: الغرض من الشركة:

جاء في المادة الثالثة من النظام الأساسي للشركة تحديد الأغراض الرئيسية التي أنشأت الشرمة من أجلها، وهي:

١. تطوير منطقة خزام وأي منطقة في محفافظ جدة، والقيام بجمع الأعمال اللازمة لإنجاز هذالعرض، بما في ذالك مايلي: تحديد مناطق العمل التي تحتاج إلى تطوير في محافظة جدة، واعداد الخطط العامة لها.

٢. شراء الأراضي العقارات وتطويرها.

٣. استثمار العقارات والأراضي والأصول الأخرى التي تملكها الشركة بشكل مباشر أو غير مباشر، وتاجيرها وتشغيلها، وإتاحة الفرصة للمواطنين للإسهام في تلك الأنشطة.

٤. تطوير الأليات والسبل اللازمة لتشجيع القطاع الخاص علي إنشاء مشاريع التنمية والتطوير العمراني في المناطق التي تملكها الشركة وغيرها من المناطق، وتنفيذ مخططاتها العمرانية والاقتصادية والتعليمة والترفيهية ومشاريع النقل العام وجميع الخدمات المساندة لها والتطويرها.

٥. تملك مرافق أو خدمات او أنشطة أخري داخل مناطق عمل الشركة وتأجيرها وإدارتها وتشغيلها.(١)

ثالثاً: رأس مال الشركة والأسهم:

حدد رأس مال الشركة بملغ قدره (٠٠٠، ٥٠٠، ٢١٥) مائتان وخمسة عشر مليوناً وخمسمائة الف ريال سعودي، مقسم إلي (٠٠٠، ٥٥٠، ٢١) واحد وعشرين مليوناً وخمسمائة وخمسين ألف سهم متساوية القيمة، وتبلغ القيمة الاسمية لكل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية، جميعها أسهم سعودية، تملكها الدولة ممثلة في أمانة محافظة جدة.

وهذا السبب الذي يدعو لتكييف الشركة فقهياً على أنها: (ملكية خاصة للدولة).

وهذا حتى وقتنا الحالي؛ لأنه – وبناءً على المادة الثامنة من نظام الشركة – يمكن أن تتحول إلى شركة مساهمة.

رابعاً: مجلس الإدارة:

نصت المادة الحادية عشرة من النظام على أنه يتولي إدارة الشركة مجلس إدراة مؤلف من أحد عشر عضوا يعينون بقرار من مجلس الوزراء.

وهذه الفقرة تؤيد ما ذكر من تكييف فقهي لهذه الشركة، وأنها ملك خاص للدولة، والدولة – كجهة اعتبارية – يمثلها مجلس الوزراء في تعيين مجلس الإدارة (الموظفين) لدى تلك الشركة.

وجعل مجلس الوزراء رئيس المجلس (المدير العام للموظفين) أو (العضوالمنتدب للشركة) وكلاء عن هذه الملكية الخاصة في تمثيله مع الغير وأمام القضاء وكتابات العدل.

خامساً: تملك الشركة للعقارات وإنشاء الملكيات عن طريقها:

نص النظام الأساسي ووثيقة القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تاسيس الشركة وتعاملاتها مع الجهات الحكومية على أحقية الشركة في تملك العقار بعدة صور، سواءً أكان ذلك بالطرق الناقلة للملكية كالشراء، أو المنشأة للملكية، أونزع الملكية الخاصة لصالح

---

(١) انظر: المادة الثالثة من النظام الأساسي لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٤١) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٢هـ.

الشركة.(١)

وحددت آلية الإجراءات المتبعة في إنشاء التملك وخطواته الإجرائية، وقد سبق إيضاحها.(٢)

وفي الحقيقة أن تملك هذه الشركة للعقارات والأراضي الحكومية وغيرها مهم في تطويرها، وتقديم منتجات سكنية تسهم في معالجة مشاكل الإسكان، والمحافظة على تلك الأراضي من الاعتداءات.

فكون الأراضي البيضاء ملك للحكومة أمر معروف ومستقر نظاماً، إلا أن هذه المعرفة لدى كثير من الناس لم تردعهم عن الاعتداء على مساحات شاسعة من الأراضي، وعرقلة الكثير من مشاريع التنمية.

وكون الشركة تستصدر صكوك ملكية خاصة باسمها – وهي في الحقيقة للدولة – فإن ذلك أدعى للمحافظة على تلك المحدودات من الأراضي، لكونها محصنة وموثقة بصك تملك شرعي يوقف زحف البعض على أملاك الدولة، ويسهل إطلاق المشاريع التنموية على تلك العقارات.

إلا أن هذا النوع من الشركات – في الواقع – يعاني من إشكالات تخص استكمال إجراء التوثيق واستصدار صكوك التملك، تنحصر غالبها في معارضة تعليمات تملك الشركة، مع الأوامر والتعليمات والأنظمة الأخرى، ومن ذلك ما يلي:

١. نص نظام الشركة على شراء الأراضي وتملكها بشتى الوسائل، وحدد الجهة المختصة بذلك، وهي كتابة العدل.

إلا أن هناك من الأراضي ما لا يمكن توثيقه في كتابة العدل لأمرين مهمين:

أ- أن بعض تلك الأراضي تقع ضمن نطاق أراض يمنع التملك فيها نظاماً، كحرم الطرق وبطون الأودية وخلافه.

ب- أن بعض تلك الأراضي التي تتملكها الشركة تحتوي على أوقاف وأملاك خاصة بالقصر – خصوصاً في الإحياء القديمة العشوائية التي يراد تطويرها – وهذه لا تدخل ضمن الاختصاص النوعي لكتابات العدل.

---

(١) انظر: المادة الثالثة من النظام الأساسي لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٤١) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٢هـ.

(٢) انظر: وثيقة القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تاسيس الشركة وتعاملاتها مع الجهات الحكومية ذات العلاقة الملحقة بالنظام الأساسي لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٤١) وتاريخ ١٤٢٨/١٠/٢٢هـ.

٢. وضع الشركة يدها على أراض لا تكون خالية من الشواغل والملكيات، فقد نص نظامها على أن لها حق تملك الأراضي التي الغيت صكوك ملكيتها والتي أصبحت من اختصاص أمانة محافظة جدة، إلا أن تلك الأرض ما زالت مشغولة بيد مالكها السابق ولم ترفع يده عنها، ولم تضع الأمانة يدها على تلك العقارات، وقد تكون هناك مصانع قائمة أو بيوت ومزارع مأهولة، مما يتعارض مع قواعد التوثيق العامة.

۞ ۞ ۞

المطلب الثاني: شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني

وهي نسخة مكررة لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني.

ومن أبرز ملامح تلك الشركة ما يلي:

أولاً: تأسيسها:

أسست بناءً على قرار مجلس الوزارء رقم (٢٨٦) وتاريخ ١٤٣٠/٨/٢٦هـ

وجعل لها النظام في مادته الثانية شخصية معنوية، وأهلية كاملة، وذمة مالية مستقلة، ويقع مركزالشركة الرئيس في مدينة مكة المكرمة، وله إنشاء فروع خارجها إذا دعت الحاجة لذلك.

ثانياً: الغرض من الشركة:

جاء في المادة الثالثة من النظام الأساسي للشركة تحديد الأغراض الرئيسية التي أنشأت الشرمة من أجلها، وهي:

١. اعداد برامج التنمية والتطوير العمراني وتنفيذها في المناطق العشوائية في مدنية مكة المكرمة.

٢. تطوير الأراضي في تلك المناطق وتنظيمها وبيعها وتاجيرها واستثمارها، وتشغيل المشروعات المقامة عليها وصيانتها، وشراء الأراضي في كل المناطق من أجل تطويرها أوبناء مشروعات عليها.

٣. تطوير الآليات والسبل الازمة لتشجيع القطاع الخاص وتسهيل مهمته لإنشاء مشاريع التنمية والتطوير العمراني في المواقع الداخلة في أغراض الشركة.

٤. الاستثمار المتعددة والتملك في المجالات والأنشطة ذات العلاقة بأغراض الشركة التي تري الشركة أماكنية الاستفادة منها، ومن ذلك الاسثمار في المشروعات العقارية بجميع أنواعها وتملك مرافق أوخدمات أو أنشطة أخري أو تأجيرها أو إدارتها أوتشغيلها.

٥. إصدار صكوك إو سندات مالية متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

٦. استيراد المعدات والأجهزة وجميع احتياجات الشركة.(١)

ثالثاً: رأس مال الشركة والأسهم:

حدد رأس مال الشركة بملغ قدره (٠٠٠، ٠٠٠، ١٢٠٠) الف ومائتا مليون ريال مقسم إلي (٠٠٠، ٠٠٠، ١٢٠) مائة وعشرين مليون سهم متساوية القمية، وتبلغ القيمة الاسمية لكل منها (١٠) عشرة ريالات سعودية جميعها أسهم عينية، جميعها أسهم سعودية، جميعها أسهم عينية، تملكها الدولة ممثلة في أمانة العاصمة المقدسة.

رابعاً: مجلس الإدارة:

نصت المادة الحادية عشرة من النظام على أنه يتولي إدارة الشركة مجلس إدراة مؤلف من أحد عشر عضوا يعينون بقرار من مجلس الوزراء.

خامساً: تملك الشركة للعقارات وإنشاء الملكيات عن طريقها:

نص النظام الأساسي ووثيقة القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تأسيس الشركة وتعاملاتها مع الجهات الحكومية على أحقية الشركة في تملك العقار بعدة صور، سواءً أكان ذلك بالطرق الناقلة للملكية كالشراء، أو المنشأة للملكية، أونزع الملكية الخاصة لصالح الشركة.

وقد نصت القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تاسيس الشركة وتعاملاتها مع الجهات الحكومية ذات العلاقة الملحقة بالنظام الأساسي لشركة، على ذكر أنواع الأراضي التي يمكن للشركة تملكها، وهي على النحو التالي:

١. الأراضي الحكومية المخصصة لجهات حكومية عوضت بأراض بلديلة.

٢. مواقع المرافق العامة التي خصصت مساحات مماثلة لها في أماكن بديلة.

٣. الأراضي الحكومية التي سبق تخصيصها لمرفق اوخدمة معينة أو أي غرض آخر وتوقف أو انتفي الغرض من تخصيصها.

٤. الأراضي التي ألغيت صكوك ملكيتها وأصبحت من اختصاص أمانة العاصمة المقدسة.

---

(١) انظر: المادة الثالثة من النظام الأساسي لشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٨٦) وتاريخ ١٤٣٠/٨/٢٦هـ.

٥. الأراضي والعقارات التي توهب للشركة.

٦. الأراضي التي تنزع ملكيتها بموجب أحكام نظام نزع الملكية للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت علي العقار.

٧. زوائد التنظيم والتخطيط.[١]

وحددت آلية الإجراءات المتبعة في إنشاء التملك وخطواته الإجرائية، وقد سبق إيضاحها.[٢]

ولا تختلف في الإشكالات التي تتعلق باستكمال إجراء التوثيق واستصدار صكوك التملك لهذه الشركة عما تم ذكره من إشكالات متعلقة بتوثيق تملك شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني إلا أنه يضاف لها منع التملك في داخل حدود الحرمين بموجب الأمر السامي رقم (٢/١٣٩٢٦) بتاريخ ١٤٢٨/٠٩/٠١هـ المؤكد بالأمر السامي رقم (٧٩٦٠/م ب) بتاريخ ١٤٣٠/٩/٢٩هـ والتي تنص على منع التملك داخل حدود الحرمين بمكة المكرمة.[٣]

وكذا المشاعر المقدسة وحماها، فإنها مما يمنع التملك فيه نظاماً.[٤]

ولم يذكر في نظام تلك الشركة ما يدل على معالجة هذا التعارض مع التوجيهات الصادرة من ولي الأمر.

(نموذج تطبيقي لصك تملك الشركات الحكومية)

الحمد لله وحده وبعد لدي أنا... كاتب عدل الأولى بمحافظة جدة حالاً وبناءً علي خطاب معالي وزير العدل رقم... في... المبني علي خطاب معالي أمين وزير الشؤون البلدية والقروية رقم... في... المشار فيه إلي الأمر السامي الكريم رقم ١/٦٥ في ١٤٢٧/١٠/٢٣هـ المبني علي موافقة مجلس الوزراء رقم ٢٤١ في ١٤٢٧/١٠/٢٢هـ بالموافقة علي تاسيس شركة جده للتنمية والتطوير المعراني حيث ورد بوثيقة القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تأسيس الشركة بالفقرة الثانية في ما يخص إصدار الصكوك خارج منطقة قصر خزام بأنه

(١) انظر: وثيقة القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تاسيس الشركة وتعاملاتها مع الجهات الحكومية ذات العلاقة الملحقة بالنظام الأساسي لشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٨٦) وتاريخ ١٤٣٠/٨/٢٦هـ.

(٢) انظر: وثيقة القواعد الإجرائية المنظمة لخطوات تاسيس الشركة وتعاملاتها مع الجهات الحكومية ذات العلاقة الملحقة بالنظام الأساسي لشركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٨٦) وتاريخ ١٤٣٠/٨/٢٦هـ.

(٣) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٣٧٧٣ في ١٤٣٠/١٠/٢٤هـ، ورقم ١٣/ت/٥٥٦٢ في ١٤٣٦/١/٢٣هـ المبني على الأمر الملكي رقم ٢٣٠٥ في ١٤٣٦/١/١٦هـ.

(٤) انظر: المادة رقم (٢٣٥) من نظام المرافعات الشرعية والفقرة (٣/٢٣٥) من اللائحة التنفيذية لذات النظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ١٤٣٥/١/٢٢هـ .

تقوم وزارة العدل بناءً علي طلب وزيرالشؤون البلدية والقروية المبني علي الطلبات الواردة إليه من أمين محافظة جدة بإصدار صكوك ملكية لمصلحة الأمانة للأراضي التي تريد إعداد وتنفيذ برامج تنمية وتطوير عمراني عليها بموجب التخطيط التي اعتمدته الأمانة، واستناداً للأمرالسامي الكريم رقم ١٠٠٩ في ١٧/٦/١٣٧٤هـ القاضي بأعضاء جميع البلديات بالمملكة الأراض الحكومية في ضواحي كل بلدة وبناءً على خطاب أمانة محافظة جدة رقم... في... المقيد بهذه الإدارة برقم... في... المتضمن حدود وأطوال طوال القطعة رقم ٣ (ثلاثة) الواقعة في المخطط رقم... جنوب جده بحي... غرب... وهي عبارة عن أرض حكومية بالكامل خالية من الملكيات والشوائب ولا توجد عليها أي ملكيات وان توثيقها يتماشى مع الأوامر والتعليمات المنظمة لذلك، وقد تعهدت الأمانة أنه في حال صدور أي صكوك ملكية خاصة ضمن المواقع المطلوبة فانها ستفرز هذه القطع... وأن حدودها وأطوالها ومساحتها بموجب الخطاب والتظيم كالتالي: شمالاً يحدها... بطول... وجنوباً يحدها... بطول وشرقاً يحدها... بطول... وغرباً يحدها... بطول... وتبلغ مساحتها الإجمالية... وقد حضر وقرر التنازل مندوب أمانة محافظة جدة... حال حضور... مندوب أملاك الدولة فروع وزارة المالية بمنطقة مكه المكرمة بالخطاب رقم... في وغب المصادقة من الجميع وبعد الاطلاع علي كامل المعاملة ومرفقاتها أجزته وأمضيته تحريراً في... وصلي الله علي نبينا محمد وآله وصحبه أجمعين.

كاتب العدل

....

۞ ۞ ۞

الفصل السادس:
مسائل متعلقة بالطرق المنشئة لتملك الأراضي

وفيه ستة مباحث:

المبحث الأول: وثائق الملكية المؤقتة.

المبحث الثاني: الوثائق العرفية لتملك الأراضي، وحجيتها.

المبحث الثالث: إنشاء تملك المرافق الحكومية.

المبحث الرابع: إنشاء تملك المرافق العامة.

المبحث الخامس: نطاق حق ملكية الأراضي.

المبحث السادس: الجهات الحكومية ذات العلاقة بإنشاء التملك.

المبحث الأول: وثائق الملكية المؤقتة

وثائق الملكية المؤقتة الصادرة من المحاكم:

و"هي وثائق مؤقتة تثبت تملك الأنقاض فقط، وتصدر لها من المحكمة المختصة لكي يتم التعويض"[(١)].

وهي نوع من الوثائق التي دعت الضرورة لإيجادها، ويلاحظ تساهل النظام في إصدارها على خلاف صكوك التملك التي أحاطها النظام بعدد من الضوابط التي تجعلها أكثر دقة وضبط في محتواها وإجراءاتها.

و تبرز الحاجة الماسة لهذا النوع من الوثائق عند الحاجة لنزع ملكية (أنقاض ليس لها صك تملك).

سواءً أكان نزع تلك الأنقاض للمنفعة العامة، كأن تكون معترضة لطريق، أو للتعويض عن الخسائر، كما حدث في كارثة سيول جدة، أو لوقوعها في مناطق يمنع التملك فيها أصلا كالمشاعر المقدسة.

ومن أبرز ضوابط اصدار تلك الوثائق الموقته ما يلي:

١. **الضابط الأول:** أن لا يكون لتلك الأنقاض صك تملك ساري المفعول، ومستوف للإجراءات الشرعية والنظامية.

فإذا كان هناك صك تملك فلا معنى لإصدار مثل هذا النوع من الوثائق.

٢. **الضابط الثاني:** أن يبين أنها وثيقة تملك مؤقت للأنقاض، وليست صك تملك.

٣. **الضابط الثالث:** أن تصدر من الجهة المختصة، وهي المحكمة العامة، وذلك لأنها تحتاج إلى إثبات، ومتى كان الإجراء مفتقراً للإثبات كان داخلا في اختصاص المحكمة العامة.

٤. **الضابط الرابع:** أن يكون الطلب بناءً على الجهة التي ترغب في نزع ملكية

---

(١) انظر: اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادرة بقرار وزير العدل رقم (٣٩٩٣٣) في ١٤٣٥/٥/١٩هـ الفقرة رقم ٢٣٥/٦.

الأنقاض.

٥. **الضابط الخامس:** أن لا يتعدى العمل بها الحصول على التعويض الناتج عن نزع تلك الأنقاض، ثم ينتهي مفعولها بالتهميش عليها من قبل كتابة العدل بما يفيد استلام أصحابها للتعويض عن أنقاضهم وتسليم هذه الوثائق لمندوب وزارة المالية.(١)

نموذج تطبيقي لوثيقة تملك مؤقت

(إثبات تملك مؤقت)

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبى بعده: وبعد، فلدي أنا... قاضي الدائرة الإنهائية الثانية بالمحكمة العامة بمحافظة جدة وبناء على المعاملة المحالة لنا من فضيلة رئيس المحكمة العامة بمحافظة جدة برقم:... وتاريخ... المقيدة بالمحكمة برقم... وتاريخ...، ففى يوم الأحد الموافق:... افتتحت الجلسة الساعة ٨:٠٠ ٥٧، وفيها حضر... السعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم:...، الوكيل الشرعي عن... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم:.. الصادرة من كتابة عدل رابغ برقم:... بتاريخ... والمخوّلة له في استخراج صك وثيقة تملك مؤقتة. وأنهي قائلا: إن من الجاري في ملك موكلي كامل الأنقاض المذكورة أدناه للعقار رقم (٢/غ) والمتداخلة مع مشروع قطار الحرمين السريع بمحافظة جدة وحدوده وأطواله كما يلي: غرباً بطول الضلع٤٠م ثم شارع ١٥م، وشرقاً بطول الضلع٤٠م ثم جار، وجنوباً ٤٠ م ثم جار وشمالاً بطول الضلع ٣٠م ثم جار والأنقاض التي يعوض عنها كالتالي: مبنى شعبي بسقف شنكو مساحته ٨٢، ٩٢، م ٢ وسور من البلك بارتفاع ٣ م وطول السور الخارجي ١٥٠م وقد آل إليه عن طريق الشراء وقد طلب إثبات ذلك وإصدار وثيقة من أجل عرضها على الجهات المختصة، من أجل التعويض عما حصل على الملك المذكور من الإضرار بسبب تداخلها مع مشروع قطار الحرمين السريع بمحافظة جدة كما أحضر للشهادة كلٌ من... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم... و... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم... وويصد مساع البىنة المحلة طبق الأصول الشرعىة، والاطلاع على خطاب مدير عام الطرق والنقل بمنطقة مكة المكرمة رقم... ثبت لدي أن كامل الأنقاض المذكورة أدناه للعقار رقم (٢/غ) والمتداخلة مع مشروع قطار الحرمين السريع بمحافظة جدة الموصوف أعلاه هو ملك لـ:... سعودي الجنسية بموجب السجل المدني رقم... وأفهمته بأن هذا الإثبات لا يستفاد منه إلا في استلام التعويضات بسبب تداخلها مع مشروع قطار الحرمين السريع بمحافظة جدة ولا يصلح ان يكون مستندا فى التملك إلا بعد تطبيق التعليمات الخاصة بتملك العقار. وبالله التوفيق، وصلى

---

(١) انظر: الفقرة رقم (٢٣٥/٦) من اللوائح التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادرة بقرار وزير العدل رقم (٣٩٩٣٣) في ١٤٣٥/٥/١٩هـ، و الفقرة ٦/٢٥٩ من االلوائح التنفيذية لنظام المرافعات الصادر بالمرسوم الملكي رقم: م/٢١ بتاريخ: ١٤٢١/٥/٢٠هـ.

الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وتم تحريره فى...

الدائرة الإنهائية الثانية بالمحكمة العامة بمحافظة جدة

المبحث الثاني: الوثائق العرفية(١) لتملك الأراضي، وحجيتها

وغالباً ما تظهر مثل تلك المبايعات في الإحياء العشوائية القديمة والحديثة، والتي لم يثبت أصحابها تملكهم لها بصكوك شرعية، أو في المزارع التي تقع في مناطق نائية، أو في مناطق يمنع التملك فيها بالمنح والاستحكام، فيلجأ الناس إلى مثل هذه الوثائق.

وتكون تلك الوثائق – في الغالب – إما بصورة أوراق عادية، أو على صورة مبايعات صادرة من مكاتب عقارية، أو على مطبوعات شخصية لمن يدعي تملكها.

وهي على قدر من الخطورة في التداول، فالواقع يشهد بحصول بيع العقار الواحد عدة مرات على عدد من الأشخاص في وقت واحد، وحصول التزوير والتحريف في الكثير منها.

ومن المستقر نظاماً عدم الاستناد على تلك الوثائق، وأن المستند في إجراء المبايعات ونقل الملكيات على الصكوك الرسمية المستوفية للوجه الشرعي والنظامي، والصادرة من المحاكم الشرعية أو من كتابات العدل.

وأن تلك الصكوك لها قوة الإثبات ولا تحتاج إلى بينة إضافية لإثباتها، ولا يصح الطعن فيها إلا تأسيساً على مخالفتها للشرع أو للنظام.(٢)

بل وشدد النظام على ضرورة الاطلاع على النسخة الأصلية للصك المقدمة له دون سواها.(٣)

و"إذا ظهر لكاتب العدل سلامة الصكوك والمستندات المقدمة إليه، فإن كانت صادرة من إدارته فعليه الاستفسار عن سريان سجلاتها، أما إذا كانت صادرة من المحكمة فعليه بعث الصك مرفقا به نموذج الاستفسار المعد لهذا الغرض من قبل الوزارة عبر القنوات

(١) عرفها النظام السعودي بأنها: "الورقة العادية فهي التي يكون عليها توقيع مَنْ صدرت منه أو ختمه أو بصمته"، وسماها بالورقة العادية.

المادة (٢٩٣) من نظام المرافعات الشرعية الصادر با لمرسوم ملكي رقم م/١ و تاريخ ١٤٣٥/١/٢٢هـ.

(٢) انظر: المادة (٩٣) و المادة (٩٦) من نظام القضاء الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٤) في ١٣٩٥/٠٧/١٤هـ.

(٣) انظر: المادة الثالثة عشرة من لائحة اختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم معالي وزير العدل رقم١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ.

الرسمية"[1]، للتأكد من صحة تلك الوثائق.

وقد نصت التعليمات على منع الاحتجاج بالوثائق العرفية في أي إجراء متعلق ببيع العقارات أو شراءها.

ومن تلك التعليمات ما يلي:

" أولاً: عدم تسجيل أي مبايعة إلا بعد إبراز ما يثبت تملك البائع للمبيع بوثيقة مستوفية لجميع إجراءاتها الشرعية والنظامية صادرة من إحدى المحاكم الشرعية أو من إحدى إدارات كتاب العدل.

ثانيا: عدم الاعتماد على الأقارير الغير مستندة في إثبات الملكية على صكوك شرعية مطلقاً وما قد تم منها على هذا النمط قبل هذا التعميم يفهم أصحابها عندما يتقدمون بطلب الإفراغ بموجبها بأن عليهم التقدم للمحكمة التي يقع العقار في نطاق اختصاصها بطلب حجة استحكام وفق مقتضى المادتين «٨٥ـ٨٦» من تنظيم الأعمال الإدارية في الدوائر الشرعية وما ألحق بهما من تعليمات".[2]

ثالثاً: "عدم صحة الاستناد على الصكوك المبنية على مجرد إقرار البائع بالبيع واستلام الثمن في إجراء أي إفراغ لأن هذه الصكوك لا تعتبر صكوك تملك وإنما تعتبر حجة رسمية ملزمة للبائع والمشتري ومن يجيىء من طريقهما".[3]

فظهر بمجموع تلك التعليمات عدم صحة الاستناد على تلك الوثائق، وأنها لا يحتج بها في إجراءات نقل الملكية لدى الدوائر الشرعية، وأنها تعتبر "تعتبر حجة رسمية ملزمة للبائع والمشتري ومن يجيىء من طريقهما" ويمكن اعتبارها بينة يمكن أن يتقدم بها للمحكمة التي يقع العقار في نطاق اختصاصها لطلب حجة استحكام وفق الوجه الشرعي والنظامي.

۞ ۞ ۞

---

(١) انظر: المادة السادسة عشرة من لائحة اختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم معالي وزير العدل رقم١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ.

(٢) التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/ت/١١٩ في ١٣٩٤/٠٩/٢٠هـ، وانظر التعميم رقم ١٢/٣١/ت في ١٣٩٦/٢/٣هـ

(٣) التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/ت/١١٩ في ١٣٩٤/٠٩/٢٠هـ.

المبحث الثالث: إنشاء تملك المرافق الحكومية

والمراد بالمرافق الحكومية: ما كانت مملوكة للدولة بصفتها جهة اعتبارية، ويعود نفعها للعموم.

كالجامعات، والمدراس، والمراكز الصحية، والمطارات، ومراكز الشرط، والمحاكم وغيرها من المرافق الحكومية.

ولا يخلو تملكها من أحد حالين:

الحالة الأولى: أن تكون ضمن مخططات معتمدة:

وفي هذه الحال تنقسم ملكية المرافق الحكومية فيها إلى قسمين:

١. إذا كانت الأراضي حكومية:

فيتم تملكها بطريق إنشاء ملكية للمرفق الحكومي عن طريق تخصيص موقع لذلك المرفق عن طريق وزارة الشؤون البلدية والقروية بصفتها المسئولة عن ذلك(١)، ومن ثم تنشأ ملكية لهذا المرفق.

ويتم إصدار قرارات تخصيص تلك الأراضي للجهات الحكومية، وبعد استيفاء الإجراءات النظامية تحال إلى جهة التوثيق الشرعي لإصدار صك التملك باسم: (مصلحة أملاك الدولة) لصالح الجهة الحكومية المستفيدة.(٢)

٢. إذا كانت الأراضي مملوكة ملكاً خاصاً:

فإنها تنتقل إلى أملاك الدولة مقابل تعويض تدفعه الدولة للمالك.

وقد نص النظام على التالي:

---

(١) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٠١/١٢/ت في ١٤٠١/٦/٤هـ، والتعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٣٣٥٦ في ١٤٢٩/٤/٦هـ، المادة الثالثة من قواعد تحديد النطاق العمراني حتى عام ١٤٥٠هـ.

(٢) انظر: التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٣/ت/٢١٤٤ في ١٤٢٣/١٢/١٧هـ.

"يُعوض المالِك عمَّا يُخصَّص من أرضه عند تقسيمها للمساجد وأملاك الدولة كالمدارس والمُستشفيات والأسواق ومخافِر الشُرطة، وذلك بالسعر التقديري للمتر المُربع من الأرض قبل تقسيمها، وتدفع الجِهة الإدارية قيمة التعويض عن الأرض المُخصَّصة لانتِفاعِها"[(١)]

ومما صدر بهذا الخصوص التوجيه التالي: "تخصص مخططات المدن قطع أراض بمساحات مناسبة للمرافق والخدمات العامة كالأسواق والمدارس والمستشفيات والمساجد.. إلخ. وهذه القطع إما أن تكون في أرض حكومية أو أرض مملوكة للغير، ولرغبتنا في تسليم هذه القطع لجهاتها المختصة لها لتباشر في الإعداد لبنائها تمهيداً لاستعمالها فيما خصصت له، لذا يقتضي اعتماد ما يلي:

١ - إذا كانت قطع الأراضي المخصصة للمرافق والخدمات العامة حكومية فتقوم البلديات بعد تبليغها باعتماد المخطط بتسليم تلك القطع للوزارات والمصالح والمؤسسات الحكومية المعنية وتتنازل عنها البلدية لصالح أملاك الدولة وفق الإجراءات المتبعة.

٢ – إذا كانت قطع الأراضي المخصصة للمرافق والخدمات العامة ملكاً للغير فعلى البلدية أن تكتب للجهة المعنية بالأمر وتطلب منها أن تستلم القطع من أصحاب الأرض بعد إجراءات نزع الملكية"[(٢)].

الحالة الثانية: أن تكون في مناطق خالية من الملكيات ولم تخصص كمرفق ابتداءً:

ويتصور ذلك في المرافق الحكومية القديمة التي قامت الدولة ببنائها على أراض فضاء – غير مملوكة – دون أن يكون لها صك تملك.

ففي هذه الحالة تتقدم الجهة الحكومية بطلب تملكها بالتقدم للمحكمة المختصة، ويتم تطبيق تعليمات استخراج حجة استحكام لتلك الجهة، وبالتالي تنشأ الملكية لتلك الجهة.[(٣)]

۞ ۞ ۞

(١) المادة (٢١) الفقرة (٦) من نظام الطرق والمباني المعدل بقرار مجلس الوزراء رقم ١٢٧٠ في ١٣٩٨/٧/١٢ هـ.

(٢) التعميم الصادر من وزارة العدل برقم ١٢/٥٣/ت في١٣٩٥/٠٣/١٨ هـ.

(٣) انظر الفقرة رقم (٤/٢٢١) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢ هـ .

المبحث الرابع: إنشاء تملك المرافق العامة

ويراد بالمرافق العامة: "ما كانت لمجموع أفراد الأمة، أو ما كانت لجماعة من الجماعات التي تتكون منها الأمة بوصفها أنها جماعة، وذلك كالأنهار والطرق وأفنية المدن والحصون"[(١)] والحدائق ونحوها.

و مثال هذه المرافق العامة: الطرق والحدائق.

وهي على حالتين:

الحالة الأولى: أن تكون ضمن مخططات حكومية – كالمنح – فتقوم الأمانات بتحديدها واعتمادها ضمن مخطط المنح المعتمد.

الحالة الثانية: أن تكون ضمن مخططات أهلية، وفي هذه الحالة تُفرض على مالك المخطط ضمن النسبة المئوية التي تأخذ من أرضه عند التخطيط.

و"لا يُعوض مالِك الأرض عمَّا يُخصص لخدمة أرضِه الخاضِعة للتقسيم مما يُقتطع مِنها عند التقسيم للشوارِع والطُرق والحدائق والساحات العامة، إذا لم يتجاوز ما خُصِّص لها (٣٣%) من كامل مساحة الأرض المُقسمة، ويعوض عمَّا زاد عن هذه النِسبة أو ما زاد عن ما يقتضيه التخصيص لخدمة الأرض. ويتم التعويض من البلدية المُختصة بالسعر التقديري للمتر المُربع من الأرض قبل تقسيمها".[(٢)]

وأما إذا ثبت التملك بالإحياء فإن الأرض التي تتعارض مع المخططات التنظيمية العامة وتتعارض مع وجود مرافق عامة، لا يملك فيها ابتداءً، وإن حصل وثبت تملكه لها، فإنه ملزم بإزالة ما يعترض خطوط التنظيم.

وفي كل الأحوال: فإن هذا النوع من المرافق لا يصدر له صك تملك.[(٣)]

(١) انظر: الملكية في الشريعة مع المقارنة بالأنظمة الوضعية (ص: ٥٩).

(٢) المادة (٢١) الفقرة (٦) من نظام الطرق والمباني المعدل بقرار مجلس الوزراء رقم ١٢٧٠ في ١٣٩٨/٧/١٢ هـ.

(٣) صدر بذلك توجيه فضيلة وكيل وزارة العدل لفضيلة رئيس كتابة عدل الخرج بخطابه رقم ١٢/٢٢٢٥٠/٢٧ في ١٤٢٧/٣/٢١هـ.

على اعتبار أن جميع الأراضي والمرافق العامة من أملاك البلديات بحسب الأمر الملكي رقم ١٠٠٩/١٣/٣/١/٢٠ في ١٣٧٤/٦/١٧هـ[1].

۞ ۞ ۞

(١) انظر: الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية (١٣/٢)

المبحث الخامس: نطاق(١) حق ملكية الأراضي

يمكن تقسيم نطاق حق الملكية التي يكتسبها مالك الأرض إلى قسمين:

القسم الأول: نطاق حق الملكية من حيث المضمون:

تملك الأراضي ليس مقصوداً لذاته، وإنما المقصد منه المنافع التي تأتي تبعاً لهذا التملك.

فالحق الذي ينتج عن ملكية الأراضي؛ يجعل للمالك سلطات يباشرها على الأرض التي يملكها، محدودة بنطاق معين، ومحدد بما يعرف بسلطات الملكية الثلاث:

وهي: الاستعمال والاستغلال والتصرف.

فيحق لمن تملك أرضا معينة ممارسة جميع تلك السلطات، وهي كالتالي:

١. سلطة الاستعمال: فيجوز له أن يقيم عليها المباني ويسكنها.

٢. سلطة الاستغلال: فله أن يستغل الأرض بالزراعة أو تأجيرها والحصول على غلتها والأرباح التي تنتج عنها.

٣. سلطة التصرف: فيحق له التصرف بذات الأرض بتعديل حدودها وأطوالها، أو التصرف الناقل لملكيتها كالبيع والهبة(٢).

القسم الثاني: نطاق حق الملكية من حيث المحل(٣):

فمن ملك أرض معينة، ملك ما فوقها وما تحتها، فيجوز استغلال العلو بالبناء، والسفل

(١) النِّطَاقُ: ما يحيط بالبدن من الوسط، وَ (الْمِنْطَقَةُ) الحزام والإقليم.
انظر: مختار الصحاح (ص: ٣١٣)، مختار الصحاح (ص: ٣١٣).

(٢) انظر: الوجيز في الحقوق العينية في ضوء الفقه الإسلامي والحقوق العينية ص: (٥٤ وما بعدها)، أحكام الملكية في الفقه الإسلامي والقانون (ص: ٣٣ – ٣٤)

(٣) انظر: المبسوط (١٥٨/٢٠)، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٢٦٥/٦)، البحر الرائق شرح كنز الدقائق ومنحة الخالق وتكملة الطوري (١٩٨/٧)، الذخيرة (١٨٤/٦)، مواهب الجليل في شرح مختصر خليل (٤٢٠/٥)، الوسيط في المذهب (٢٣٣/٤)، إعانة الطالبين على حل ألفاظ فتح المعين (٥١/٣)، المغني (٦٠/٤)، الشرح الممتع على زاد المستقنع (٦/٩).

بحفر البئر، أو بتمديد الأسلاك وتصريف المياه في حدود العرف.[1]

ولهذا يجوز لمالك الأرض أن يمنع غيره من تمرير أسلاك أو جسور أو بناء بروز زائد على أرضه، ومن حقه حفر قبو لمنزله، وإذا أراد حفر بئر فله ذلك.

۞ ۞ ۞

(١) انظر: أحكام الملكية في الفقه الإسلامي والقانون (ص: ٣٨).

المبحث السادس: الجهات الحكومية ذات العلاقة بإنشاء التملك

تختلف الجهات الحكومية ذات العلاقة بإنشاء الملكية باختلاف الإجراء المنشئ للملكية.

فبعض الطرق المنشئة للملكية متعلقة بجهات معينة ومختصة بها في ذلك الإجــراء دون سواه.

إلا أن أبرز الجهات الحكومية ذات العلاقة يمكن إيجازها فيما يلي:

أولاً: المحاكم العامة:

وتبرز أهميتها في كونها الجهة المختصة بإنشاء الملكيات عن طريق الإحياء الشــرعي حال ثبوته.

وقد نص النظام على أن المحكمة العامة هي المختصة نوعياً في إصدار الصكوك المتعلقة بالإحياء.[1]

وقبل البدء في تدوين الإنهاء بطلب الاستحكام والشروع في إجراءات الإثبات لذلك، على المحكمة أن تكتب إلى عدد من الجهات الحكومية التي نصت عليها المادة: (الحادية والثلاثون بعد المائتين) من نظام المرافعات، وهي كالتالي:

١- وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٢- وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد.

٣- وزارة المالية.

٤- وزارة الدفاع.

٥- وزارة الحرس الوطني.

٦- وزارة الزراعة (إذا كان العقار داخل النطاق العمراني المعتمد فلا يكتب لها وإن

(١) انظر: المادة رقم (٣١/ب) من نظام المرافعات الشرعية الصــادر بالمرسـوم الملكـي رقـم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ .

كان العقار زراعياً)[١].

٧- وزارة البترول والثروة المعدنية.

٨- وزارة النقل.

٩- وزارة المياه والكهرباء.

١٠-الهيئة العامة للسياحة والآثار.

١١-الهيئة السعودية للحياة الفطرية.

١٢-وزارة الداخلية (حرس الحدود) بالنسبة للعقارات الساحلية والعقارات الواقعة داخل منطقة المراقبة الجمركية.

١٣-هيئة الطيران المدني، بالنسبة للعقارات التي في المدن أو المحافظات التي تقع بها مطارات.[٢]

ثانياً: كتابات العدل:

وتمتاز بأنها مختصة بأكثر وسائل إنشاء الملكيات في أنظمة المملكة العربية السعودية، فهي المختصة نوعياً بإصدار الصكوك التالية:

١- المنح السكنية: فالاختصاص النوعي للمنح هو من كتابة العدل.

٢- المنح الزراعية: وهي كذلك تصدر من كتابات العدل، إلا أن تكون البلدة التي تم فيها المنح لا يوجد بها كتابة عدل فيقوم القاضي بعمل كاتب العدل ويتولى اصدار صك تملك المنحة سواءً أكانت زراعية أم سكنية.[٣]

٣- التعويض بأرض بديلة: تتولى كتابات العدل إجراءات النزع والتعويض لجميع العقارات، عدا عقارات الأوقاف والقصار التي يتم نزعها للمصلحة العامة فإنه يتعين قبل ذلك

---

(١) انظر: الفقرة رقم (٢٣١/٦) من اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ .

(٢) انظر: المادة رقم (٢٣١) من نظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ٢٢/١/١٤٣٥هـ .

(٣) انظر: المادة الثانية، فقرة (هـ) من لائحة اختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم معالي وزير العدل رقم١٣/ت/٢٤٦٠ في ٢٥/٥/١٤٢٥هـ.

معرفة قيمة التعويض إذا كان عقاراً أو ما في حكمه وهذا من اختصاص المحكمة.[1]

٤- إنشاء ملكيات عن طريق بيع الدولة للعقارات: وذلك بافراغ زوائد التنظيم وزوائد التخطيط، وبيوعات الأمانة والعين العزيزية.

٥- إنشاء ملكيات الشركات المساهمة الحكومية.

ثالثاً: أمانات المناطق:

وتتولى الإجراءات التي تسبق إصدار صكوك التملك، كتخصيص المنح، وتحديد الزوائد التنظيمية والتخطيطية، وما يتعلق بالشركات المساهمة الحكومية، والرفع المساحي وما يلحقه من إجراءات هندسية.

۞ ۞ ۞

(١) انظر: تعميم وزارة العدل رقم ١٣/ت/٣١٩٥ في ١٤٢٨/٨/١٩هـ، المعطوف على كتاب معالي رئيس مجلس القضاء الأعلى رقم ١/٢٠٤١ وتاريخ ١٤٢٨/٦/١هـ، و انظر: المادة رقم (٢٢٦) من نظام المرافعات الشرعية الصادرة بقرار وزير العدل رقم (٣٩٩٣٣) في ١٤٣٥/٥/١٩هـ.

الخاتمة

الحمد لله الذي أكمل لنا الدين وأتم علينا النعمة، ورضي لنا الإسلام ديناً، والصلاة والسلام على إمام رسله وصفوة خلقه، وخاتم أنبيائه، نبينا محمد ﷺ المبعوث رحمة للعاملين.

أما بعد:

فهذا ما يسره الكريم المنان من دراسة لموضوع: **الطرق المنشئة لتملك الأراضي في الأنظمة السعودية (دراسة فقهية تطبيقية)** فما كان منه صحيحاً صواباً فذلك من فضل الله وتوفيقه، وما كان منه على غير ذلك فمن نفسي والشيطان.

وبعد دراسة الموضوع في بحثي هذا؛ خرجت بالنتائج التالية:

١. أن المعنى المراد للفظ **الطرق** في اللغة: هو المسلك، و**الإنشاء** هو: إحداث الشيء وإيجاده والبدء فيه، وهو الموافق لموضوع البحث، فالبحث في الجملة يدور حول طرق تملك الأراضي التي لم يسبق لها ملك، وكيفية إيجاد هذا الملك واستحداثه في الأنظمة، ودراستها في ضوء الفقه الإسلامي.

٢. أن المعنى المراد بـــ **الملك** لغة في هذا البحث يشمل: ما مَلَكَتِ اليد من أراضي واحتوته وجاز لها الانفراد بالتصرف فيها.

وأما في الاصطلاح فقد أشكل تعريفه عند أهل العلم رَحِمَهُمُ ٱللَّهُ، وتنوعت فيه العبارات باعتبار اختلاف الاعتبارات، وأن أقربها هو تعريفه بأنه: اختصاص الإنسان بعينٍ أو منفعةٍ، يمكنه شرعًا أن يتصرفَ فيها، وينتفعَ بها، ويستحقَّ العِوضَ عنها، ويحجزُ غيرَه عن التصرفِ فيها

٣. أن نظام ملكية الأراضي في الإسلام وسط بين (النظام الرأسمالي) الذي أطلق الحرية في الملكية حتى لو أدى ذلك إلى إلحاق الضرر، و(النظام الاشتراكي) الذي يعمد إلى إلغاء حرية تملك الفرد بالكلية، بدعوى الملكية العامة للدولة حتى لو هلك المجتمع.

وامتاز عن تلك الأنظمة الوضعية بمرجعيته إلى كتاب الله وسنة نبيه ﷺ.

ومن أبرز الجوانب التي راعاها الإسلام في نظام ملكية الأراضي ما يلي:

أولاً: الجانب العقدي في نظام ملكية الأراضي في الإسلام: فنعتقد أن هذه الأراضي وما عليها هي ملك لله ونحن مستخلفون فيها نقوم فيه كالوكلاء ثم إننا مسئولون عنها وعما نحدثه فيها، وهذا يستوجب تقييد التصرفات بتعليمات المالك الحق سبحانه، ويستوجب تحقيق العبودية الخالصة له سبحانه دون سواه، والخوف من عقابه يوم تقوم الساعة.

ثانيًا: الجانب التعبدي في نظام ملكية الأراضي: فجميع النظم والمعاملات في الإسلام مرتبطة بالاعتقاد المستقر في قلب المسلم، والذي ينتج عنه العمل التعبدي الخالص لله تعالى

كالزكاة، خلافاً للأنظمة الوضعية التي وضعها البشر، فإنها مبنية على قواعد وقوانين مجردة عن وازع الدين، وعن وازع الخضوع لأوامر الله ونواهيه.

ثالثاً: قيام نظام ملكية الأراضي في الإسلام على حسن الاستعمال والتصرف: فلم تكتفِ الشريعة بتقرير حق تملك الأراضي وتترك للبشر حق التصرف المطلق دون أن تضبطها بضوابط تراعي وتحقق مصلحة الفرد والمجتمع، وتضمن حسن الاستغلال والتصرف بهذه الملكية.

ومن أبرز الضوابط التي تضمن ذلك ما يلي:

أ- الضابط الأول: استعمال الأراضي واستغلالها دون الإضرار بغير المالك:

ب- الضابط الثاني: استعمال الأراضي دون احتكارها..

رابعاً: قيامُ نظامِ ملكيةِ الأراضي في الإسلام على تملك الأراضي بالطرق المشروعة: فشدَّدتْ الشريعة في اتباعِ الطرقِ المشروعة لتملك الأراضي، فأجازتْ تملُّك الأراضي الموات بإحيائها وإقطاعَ الأراضي ومنحَها وبيعها وتأجيرها والمشاركة فيها، وأباحت كذلك التصرف فيها بغير عِــوض كالهبة والوصية والصدقة والميراث.

وفي المقابل فقد حرمتْ كل تملُّكٍ للأرض بغير حقٍ شرعي، وشددت في ذلك.

خامساً: قيام نظام ملكية الأراضي في الإسلام على الاستثمار في الأراضي: وقد حرَّم الله سبحانه الاحتكار، وهيَّأ لعباده البديلَ عنه، ألا وهو: الاستفادة من عين الأرض وغلّتِها، باستثمارها ونفع الفرد والمجتمع بعوائدها بشتى أنواع التملك إحياءً وإقطاعاً، ولو أُهمل هذا الجانب الاقتصادي لبطلت معايش الناس، فإنه لابد لهم من مساكنَ يسكنونها، ومطاعمَ يأكلونها، وأموالٍ يستعينون بها على قضاء حاجاتِهم.

سادساً: قيام نظام ملكية الأراضي في الإسلام على المحافظة على الأراضي: لذا منعت الشريعة تملك الأراضي التي يؤدي تملكها إلى الإضرار بمصالح الناس وحاجاتهم الضرورية، كالمرافق العامة والاستئثار بالثروات الطبيعية.

٤. أن للشريعة مقاصد من تملك الأراضي: وتنقسم المقاصد الشرعية إلى قسمين رئيسيين هما:

أولاً: مقاصد الوجود بتنميته بشتى وسائل التنمية وما يؤدي إلى تلك التنمية ويساعد عليها: ومن ذلك تدوير المال والثمار بين أكبر عدد من الناس؛ لاستهلاكه أو استثماره، وإنتاجه وكسبه من الطرق المشروعة، وكذا إبعادُ الأموال عن الإضرار بها، وقطعُ كافة السبل المفضيةِ إلى إفسادها وإتلافِها وتعريضِها للنزاع والخصومة، أن تكون الملكية خاصة بيد أصحابها بوجه لا يتطرق إليها خطر زوالها عنهم ولا يُخشى من انتقالها إلى غيرهم إلا

برضاهم أو ينازعهم فيها أحد دون وجه حق، وتحصيل الأراضي بالمعاوضة الصحيحة المعتبرة بين المتعاقدين، دون ظلم لأحدهما.

ثانياً: مقصد العدم: وذلك بدرءِ الفساد الواقع أو المتوقّع على الأراضي، فحرمت الشريعة الاعتداء على الأراضي بشتى أنواعه وسبله، وشرعت الشفعة لدفع الضرر عن الشريك، ومنعت الإضرار بأراضي الغير.

٥. يجوز لولي الأمر التدخل في تحديد ضوابط تملك الأراضي: فمع التسليم بأن الله سبحانه هو المشرِّع للأحكام، ولا يملك أحد سواه تحليل الحلال ولا تحريم الحرام، وأنه لا يجوز إثبات حلالٍ أو حرامٍ في جميع الأحكام إلا بنصٍ شرعي، إلا أنه قد ثبت عن طريق الشرع وجوب السمع والطاعة لولي الأمر، وأن امتثال أوامر ولي الأمر في المباحات واجب، وهو داخل في المعروف الذي أمر الله به الرعية، وأوجبه عليهم تجاه ولاة أمرهم، فإن تضمنت أوامره منفعةً وجب إنفاذُها.

وينبغي أن تراعي أوامر ولي الأمر توافر بعض الشروط فيما يضعه من أنظمة، ومنها ما يلي:

أ- أن تصدر هذه الأنظمة التي يضعها ولي الأمر عن أهل العلم والاجتهاد وبمشاورتهم.

ب- أن تكون هذه الأنظمة موافقةً للشريعة، ولا تخالف الأدلة الشرعية.

ت- أن تكون الأنظمة الموضوعة من ولي الأمر محققة للمصلحة العامة.

ويلزم عند النظر إلى المصلحة العامة، مراعاة جانبين مهمين: الأول: تقديم المصلحة العامة على الخاصة، والثاني: عدم تفويتها لمصلحةٍ أهم منها أو مساويةٍ لها.

ث- أن تُراعىٰ مقاصد الشريعة ومآلاتها حين وضع الأنظمة.

ج- أن لا يأخذ النظامُ الموضوع صفة الدوام: فولي الأمر اللاحق ليس ملزمًا باجتهاد سلفه.

٦. أن الأنظمة والتعليمات السعودية المتعلقة بطرق إنشاء الملكية هي امتداد - في بعضها - للحقبة التاريخية الماضية، وأن فهم المراحل التاريخية التي مرت بها تلك الأنظمة يساعد بشكل كبير على فهم التعليمات القائمة اليوم، ويسهم في معرفة أصل صكوك الملكية المتداولة حالياً.

بالإضافة إلى أن كثيرًا من الأنظمة التي ألغيت لم تنسخ بالكلية، وبقيت بعض المواد أو عُدلت.

٧. بدأت ملامح الأنظمة والتعليمات السعودية المتعلقة بطرق إنشاء الملكية في الظهور بعد أن أصبح الملك عبدالعزيز بن عبدالرحمن الفيصل رَحِمَهُ ٱللَّهُ ملكًا على الحجاز سنة ١٣٤٤هـ. وقد عُرفت الأنظمة أول مرة في المملكة في منطقة الحجاز، ولعل السبب في ظهور الأنظمة المتعلقة بتنظيم ملكية الأراضي وإنشاء التملك لها في الحجاز ابتداءً، عائدٌ إلى وجود التنظيمات العثمانية التي تأثرت بإدارة العثمانيين لها لفترة طويلة، فورث رَحِمَهُ ٱللَّهُ هذه الأنظمة، فأخذ ما فيها من إيجابيات وحاول معالجة السلبيات، وبدأت مرحلة التأسيس للدولة، وبدأت المحاور الرئيسة لأنظمة الدولة تظهر بشكل عام.

وكان أول نظام يشير – بشكل غير مباشر – إلى أنظمة تملك الأراضي ضمناً هو: (التعليمات الأساسية للمملكة الحجازية) وارتبطت الأراضي – بموجبه – من حيث التنظيم والتخطيط، والإجراءات النظامية بوزارة الداخلية، ثم تلا ذلك النظام صدور مرسوم ملكي بتاريخ ١٣٤٦/٢/٤هـ، تضمن في الفصل الرابع منه تحديد وظائف كاتب العدل، ثم صدر بعد ذلك أول نظام خاص بكتّاب العدل، ووافق عليه المقام السامي بتاريخ ١٣٤٦/٢/٢٥هـ، ثم صدر نظام تركيز مسؤوليات القضاء بهذا الاسم في عام ١٣٧٢هـ.

ولو تتبعنا قواعد الأنظمة والتعليمات الصادرة بخصوص إنشاء ملكية الأراضي – التي لا تزال سارية المفعول – وعليها مدار إنشاء ملكيات الأراضي، لوجدنا ما يلي:

أولاً: الأنظمة المتعلقة بإنشاء الملكية عن طريق منح الأراضي:

منح الأراضي الزراعية: وذلك عن طريق نظام توزيع الأراضي البور وهو صادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٢٦) بتاريخ ١٣٨٨/٧/٦هـ، وأما بقية أنواع المنح فليس لها نظام خاص مستقل، وإنما جملة من التعليمات التي تشكل في مجملها الضوابط النظامية للمنح.

ثانياً: الأنظمة المتعلقة بإنشاء ملكية الأراضي عن طريق الشراء من الدولة:

والنظام الذي يحكمها هو ما ورد في لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤هـ والتي نصت المادة الثالثة منه على ما يلي: (يجوز بقرار من الوزير بيع الأراضي المخصصة للسكن وزوائد المنح وزوائد التنظيم وزوائد التخطيط) ومجموعة من التعليمات التي تشكل في جملتها ضوابط بيع الأراضي السكنية.

ثالثا: الأنظمة المتعلقة بإنشاء ملكية الأراضي عن طريق النزع والتعويض بأرض بديلة: ومستنده المادة الثالثة عشرة من نظام نزع ملكية العقار للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٤٢٤/٣/١١هـ.

رابعاً: الأنظمة المتعلقة بإنشاء ملكية الأراضي عن طريق الشركات الحكومية:

وهذا النوع من طرق إنشاء الملكية حديثٌ في أصله، وهو محصور في شركتين فقط:

الأولى: شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني، وقدد أسست هذه الشركة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٢٤١ وتاريخ ١٤٢٧/١٠/٢٢هـ.

الثانية: شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني، وقد أسست هذه الشركة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٨٦) وتاريخ ١٤٣٠/٨/٢٦هـ.

خامساً: الأنظمة المتعلقة بإنشاء ملكية الأراضي عن طريق الإحياء:

والمعتمد في هذا النوع من إنشاء التملك هو ما ورد في أنظمة المرافعات الشرعية المتعاقبة والتي كان آخرها ما صدر بناءً على المرسوم الملكي رقم (م/١) في ١٤٣٥/١/٢٢هـ بالإضافة إلى جملة التعليمات والتعاميم التي توضح جوانب مختلفة تحف بإجراءات التملك بطريق الإحياء.

٨. تنقسم ملكية الأراضي بحسب الاعتبار الذي تتم مراعاته: فباعتبار المالك إلى ملكية خاصة (شخصية) وملكية عامة، وباعتبار دخولها في حوزة الإسلام: تنقسم إلى أرض خراجية وأخرى عشرية، وباعتبار وقوعها بيد مالك معين من عدمه تصنف إلى قسمين:

أ- الأراضي المملوكة: وينقسم هذا النوع من الأراضي إلى قسمين: أراضٍ مملوكة بطريق انتقال الملكية بأحد الأسباب الناقلة للملك، أو أراضٍ مملوكة بأحد طرق إنشاء الملكية المعتبرة، كإحياء الموات أو التملك بطريق المنح ونحو ذلك.

ب- الأراضي غير المملوكة: وهي على قسمين: الأراضي التي سبق عليها ملك سابق، ثم أصبح خرابًا، والأراضي التي لم يثبت عليها ملك سابق من قديم الدهر.

وتصنف ملكيات الأراضي باعتبارات الأنظمة والتعليمات على ضربين:

الضرب الأول: باعتبار الدوائر المختصة بإجراءات التملك: وتنقسم إلى قسمين:

القسم الأول: الدوائر الشرعية: وهي إما أن تصدر من كتابة العدل أو من المحاكم.

القسم الثاني: الجهات الحكومية الأخرى: كوزارة الشؤون البلدية والقروية، ووزارة الزراعة والمياه.

الضرب الثاني: باعتبار الاستخدام الذي خُصصت لأجله الأراضي:

وتنقسم ملكية بهذا الاعتبار إلى ما يلي: الأراضي السكنية، والتجارية، والزراعية، والصناعية، والحكومية، والمرافق العامة، والأراضي ذات الطبيعة الخاصة.

٩. أن الإحياء في اللغة: من الحياة، وهو ضد الموت، وفي الاصطلاح " بث الحياة في الأرض التي تكون بحكم الميت، للانتفاع بها، وإصلاحها بالبناء أو الغرس أو الحرث أو السقي، والاستفادة منها بكل الوسائل التي تعود بالنفع على الإنسان، ضمن شروط معينة، وأعمال مخصوصة عرفا، تتناسب مع طبيعة الأرض والغرض المقصود منها"

١٠. أن الأرض الموات هي التي لم تحي سابقاً، وليس فيها أثر عمارة ولا مالكَ لها، وغير منتفع بها، والسالمة من الاختصاص.

١١. أن تملك الأراضي الموات من المباحات، ودل على جوازه النصوص الشرعية من السنة، وآثار الصحابة – رضوان الله عليهم – والإجماع، والمعقول.

١٢. أن أولى المراحل التي يبدؤها قاصد الإحياء هي التحجير، وهو: الشروع في إحياء الأرض، مثل إن أدَارَ حول الأرض ترابا أو أحجاراً، أو حاطها بحائط صغير.

ولا يعتبر إحياءً، ولا يترتب عليه ملك، إلا أن المحتجر أحق بما احتجره.

١٣. أن الإحياء المعتبر وما يحصل به الإحياء هو ما يحدده العرف، وليس له معيار محدد، فالشرع ورد بتقييد الملك بالإحياء ولم يبينه، ولا ذكر كيفيته، فوجب الرجوع فيه إلي العرف.

١٤. أن للإحياء ضوابط فقهية وهي: أن يكون المحيي مسلماً، ويجوز للذمي الإحياء في ما كان خارج جزيرة العرب فقط، وعدم ورود منع الإحياء من الإمام، وأن لا تكون الأرض المراد إحياؤها مملوكة، أو مرافق لعامة الناس، أو داخلة في المشاعر.

١٥. أن هناك ضوابط نظامية وهي: توفر الأهلية في المتقدم لطلب الإحياء، وأن يكون المتقدم بطلب الإحياء سعودي الجنسية، وأن يتقدم بطلب الإحياء من أحيا الأرض أصالة أو وكالة، وأن تكون الأرض المراد إحياؤها خالية من الملكيات ومحياة بما يحدده العرف قبل تاريخ ١٣٨٧/١١/٠٩هـ، وألا تكون الأرض المحياة واقعة في مناطق محظورة نظاماً، وأن تكون الجهة التي تتولى سماع الإنهاء المقدم لطلب إثبات الإحياء مختصة نوعياً ومكانياً، وأن لا يمنع القاضي أو أعوانه سبب من أسباب منع النظر في الاستحكام.

ويجب أن تتضمن وثيقة التملك ذكر بيانات المتقدم، وتفاصيل الأرض المراد إثبات تملكها، ومحضر الوقوف على العين من القاضي أو من ينيبه، والإشارة إلى تطبيق المادة رقم (٢٣١) من نظام المرافعات، وإثبات شهادة الشهود، وتدوين عدم القناعة حال المعارضة، والرفع بذلك للاستئناف، ويثبت على الصك والضبط والسجل ما يلحق بها من تهميش، وتدوين عدم القناعة حال المعارضة، والرفع بذلك للاستئناف، ويثبت على الصك والضبط والسجل ما يلحق بها من تهميش، ولابد لصك الاستحكام أن ينص فيه القاضي صراحة على ثبوت التملك.

١٦. تمر إجراءات استصدار صك تملك مثبت للإحياء بعدة مراحل، ففي المرحلة الأولى: يتقدم المنهي لطلب اثبات التملك، ثم تأتي المرحلة الثانية: وفيها يتم استلام الطلب وإحالته إلى أحد الدوائر بالمحكمة العامة، ثم تأتي المرحلة الثالثة وهي: مرحلة تدقيق الطلب والتأكد من الجهات الحكومية، ثم تعقبها المرحلة الرابعة والأخيرة وهي: مرحلة الشروع في نظر طلب التملك بالإحياء وإصدار الصك.

١٧. أن المَنْح في اللغة هو: العطاء، ولا يختلف مصطلح المنح عند الفقهاء عن تعريفها اللغوي.

١٨. أن حكم تملك الأراضي بالمنح مشروع، دل على جوازه فعله عَلَيۡهِ ٱلصَّلَاةُ وَٱلسَّلَامُ، وفعل الصحابة – رضوان الله عليهم – من بعده، وعليه اتفاق المذاهب الأربعة.

١٩. بالنظر إلى تقريرات الفقهاء لضوابط المنح يمكن استخلاص ضابطين رئيسيين ينبغي مراعاتهما في منح الأراضي: أولاً: الضابط المتعلق بالجهة المانحة، وهو: صدور أمر المنح من ولي الأمر، أو من ينيبه في ذلك، والثاني: الضابط المتعلق بالأرض الممنوحة: فلابد أن تكون الأرض خالية من الملك، وألا يترتب على هذا المنح إضرار بمصالح المسلمين، وقد اتفقت المذاهب الأربعة على أن المنح يكون للشخص القادر على احياء الأرض.

٢٠. بالاطلاع على مجمل التعليمات والأنظمة واللوائح والأوامر المتعلقة بالمنح السكنية يظهر أنه لا يوجد نظام محدد مستقل يبين شروط المنح السكنية.

و غالباً ما تأتي التعليمات الخاصة بها في صورة أوامر سامية أو تعليمات مبلغة بتعاميم ترد بين الحين والآخر، ويستخلص من مجملها ضوابط معينة ملخصها: أن يكون أمر المنح صادر من ولي الأمر أو من ينيبه، واعتماد قرارات تخصيص أراضي المنح وتحديدها للممنوح صادراً من أمناء المناطق المفوضين من قبل وزير الشؤون البلدية، وأن يصدر صك التملك من الجهة ذات الاختصاص النوعي والمكاني.

وأما المتقدم فلا بد أن سعودي الجنسية، قد أكمل السنة الثامنة عشرة من عمره، وألا يكون طالب المنح قد سبق له الحصول على منحة أرض سكنية من الدولة، وأن تراعى أولوية المنح.

وأما الأرض الممنوحة فلابد ألا تزيد مساحة الأرض الممنوحة عن ستمائة وخمسة وعشرين متراً مربعاً، وضمن الأراضي المخططة والمعدة للسكنى والخالية من الادعاءات والملكيات والشوائب، وألا يوجد ما يمنع تملكها شرعاً ونظاما.

وأما معاملة المنح فلا بد أن ترد من جهة الاختصاص بشكل رسمي، وأن تشمل بعض الطلبات الخاصة بالمنح.

٢١. ويمكن تصنيف ضوابط المنح الزراعية من خلال نِظام توزيع الأراضي البور

الصادر بالمرسوم رقم: م/٢٦ وبتاريخ: ١٣٨٨/٧/٦هـ، وتستخلص من ذلك النظام أنه يلزم أنَّ تكون مُنفكة عن حقوق المُلكية أو الاختِصاص، ومجدية اقتصادياً، وخارجة عن حدود العُمران، وألا تقِل المساحة الموزعة عن (٥) هِكتار في كُل حال ولا تتجاوز (١٠) هِكتارات، في حالة التوزيع على الأفراد، أو (٤٠٠) هِكتار في حالة التوزيع على الشركات، وأنَّ يكون الممنوح سعوديِّاً، متمتعِاً بأهلية الأداء وسبق لهُ أنَّ حصل بموجب هذا النِظام على أرض بور، يثبت له حق المُلكية فيها، وأن يقوم باستثمار الأرض في خلال فترة محددة وإلا فإنه لا يُمكن من تملكها، ومراعاة المُفاضلة في توزيع الأراضي الزراعية من الجهة المُختصة بوزارة الزراعة والمياه، وأن تتم المُصادقة على قرار المنح من المقام السامي أو من يفوضه.

٢٢. أن المنح السكنية هي: "عطاء من ولى الأمر أو من ينيبه، يفيد تملك المواطنين للأراضي الواقعة في مخطط سكني خالٍ من الملكيات والشوائب والدعاوى، وفق شروط محددة لغرض إقامة المساكن عليها".

٢٣. أن المنح السكنية التي تصدر من الأمانة قد ألغي العمل بها، وارتأى ولي الأمر إحالة هذا النوع من المنح إلى وزارة الإسكان، وتحويلها من مجرد منح قطعة أرض إلى برامج متنوعة تشمل منح أرض يقيم عليها مسكنه وقرض يستعين به على البناء، أو منتجات سكنية جاهزة.

٢٤. أن تعريف المنح الزراعية، هي: (الأرض المُنفكة عن حقوق المُلكية أو الاختِصاص، والخارجة عن حدود العُمران وما يتعلق بمصالِحه في المُدن والقُرى، التي يثبت جدوى استغلالها اقتصادياً في الإنتاج الزراعي أو الحيواني، يتم توزيعها من قبل وزارة الزراعة على المؤهلين لاستغلالِها وفق شروط معينة).

٢٥. **أن** قرار توزيع الأراضي الزراعية لا يفيد التملك ابتداءً، ولكنه يفيد حق اختِصاص في الأرض محل القرار للشخص الذي صدر لصالِحه قرار التوزيع، ويجب على من صدر لصالِحه القرار المبادرة إلى استثمار الأرض خِلال المُدة المُحدَّدة فيه فإذا أثبت جدارته بإحياء الأرض زراعياً، أو استثمارها بالإنتاج الحيواني؛ صدر لصالِحه قرار التوزيع وحق له تملُّك الأرض وِفق قواعِد هذا النِظام، ويجوز بقرار من وزير الزراعة والمياه إلغاء اختِصاص من يثبُت عجزُه عن استثمار الأرض أو عدم جديتِه في خِلال المُدة المُحدَّدة بعد إنذاره بشهرين، وتخصيصِها لشخص آخر يقوم باستثمارها.

٢٦. تملك الأراضي الزراعية يمر بثلاثة مراحل تسبق تملك الشخص لهذا النوع من الأراضي، وتلك المراحل على النحو التالي:

المرحلة الأولى: تحديد قِطع الأراضي الزراعية ثم توزيعُها بقرار من وزير الزراعة والمياه.

المرحلة الثانية: يقوم الشخص الذي استلم الأرض بناء على قرار التوزيع المشار إليه في المرحلة الأولى باستثمارها في الإنتاج الزراعي والحيواني في فترة لا تقل عن سنتين، ولا تزيد عن ثلاث سنوات.

المرحلة الثالثة: إذا قام من صدر لصالِحه قرار التوزيع باستثمار الأرض؛ فإنه يصدر لصالِحة قرار التوزيع وزير الزراعة، ثم يُرفع للمقام السامي بذلك ويصادق على منحه

٢٧. أجاز الأمر الملكي البرقي رقم ١٧٣٩٧ في ١٤٣٥/٥/٩هـ تملك حمى المزارعة على مالكها، وفق شروط محددة

٢٨. هناك منح خاصة ببعض القطاعات كمنح أساتذة الجامعات، ومنح المصابين وأسر الشهداء من العسكريين، ومنح الضباط ومنح وزارة الدفاع، ومنح مقرات حكومية ومرافق لبعض الجهات الحكومية كالمساجد والإدارات الحكومية والمدارس والمؤسسات العامة، والغرف التجارية، والجمعيات الخيرية، والأندية الرياضية، والمؤسسات الصحفية، وهيئات الأمر بالمعروف والنهي عن المنكر، والهيئة العامة للأوقاف.

٢٩. تبدأ إجراءات المنح السكنية من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية، وهي الجهة الأولى التي تنشأ منها معاملة المنح أياً كان نوعها – سكنية أو مرافق عامة – وتبدأ الإجراءات بحسب نوع المنحة، وذلك إعداد المخططات السكنية، وإعداد بيانات الأراضي الممنوحة وتسجيل الممنوحين، وتشكيل لجان تنفيذ المنح، وتدقيق الطلبات واستكمالها ثم يصدر بعد ذلك قرار التخصيص، ويتم في هذه المرحلة استيفاء الإجراءات الازمة لقيمة زوائد المنح – إن وجدت – .

٣٠. يتم إحالة المعاملة للجهة الشرعية المختصة بالتوثيق لإصدار صكوك التملك، بعد استكمال الإجراءات الخاصة بالأراضي الممنوحة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية تحال إلى الجهة المختصة بإصدار صك الملكية في وزارة العدل ولابد من مراعاة الاختصاص النوعي والمكاني في استصدار صك التملك، وبعد إحالة المنح إلى الجهة المختصة يؤخذ الإقرار ثم يصدر صك الملكية.

٣١. تنشأ معاملة منح الأراضي الزراعية، ويتم التدرج في اجراءات معاملة المنح من قبل وزارة الزراعة وفق ضوابط نظامية على الترتيب، وتبنى كل خطوة فيها على التي قبلها.

٣٢. أن التعويض في اللغة: البدل عن الشئ، وأن مصطلح نزع الملكية للمنفعة العامة بأنه: "استملاك العقارات - سواء أكانت مملوكة لفرد أو منشأة خاصة أو مصلحة حكومية - من أجل إنشاء أو توسيع المرافق والخدمات العامة، لتحقيق منفعة عامة. "

٣٣. أن حكم التعويض جائز باتفاق فقهاء المذاهب الأربعة، ويدل على ذلك عمل النبي ﷺ وعمل الخليفتين عمر وعثمان رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا، واستمرار العمل بذلك إلى عصرنا الحالي من

غير إنكار من الفقهاء في جميع المذاهب إلى جانب أن هذا داخل في عموم القواعد الشرعية في نفي الضرر ودفعه.

٣٤. أن من الضوابط الفقهية التي ينبغي مراعاتها في التعويض: أن يكون النزع والتعويض صادر عن ولي الأمر أو من ينيبه، ووجود مصلحة في النزع، وأن يكون التعويض عادلا، وذلك كله بعد ثبوت ملكية الأرض للمعوض عنها.

٣٥. أن من الضوابط النظامية التي ينبغي مراعاتها في التعويض: أن يكون التعويض عادلاً، تدعو له الضرورة بقرار صادر من الجهة المختصة التي فوضها ولي الأمر، أن يلحق بالقرار تفاصيل شاملة عن مشروع النزع، وتشكيل لجان خاصة بالنزع وإجراءاته وأن يكون إنهاء الإجراءات عن طريق الجهات المختصة، وأن يتم التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بالحاجة، لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية، بعد استكمال المُعَوض لمسوغات النزع، وانطباق الشروط على الأرض البديلة، وصدور قرار الموافقة على إنهاء إجراءات التعويض العيني.

٣٦. يمكن تقسيم أنواع التعويض بعدة اعتبارات منها: اعتبار رضى المالك، فإما أن يكون برضاه أو قسراً، وباعتبار مقدار الجزء المنزوع من الأرض، فإما أن يكون كلياً أو جزئياً، باعتبار البدل المعطي، فقد يكون هبة أو مقابل تعويض مالي أو بعقار بديل، أو باعتبار نوع صك الملكية، فيمكن أن يكون صك تملك عادي أو تعويضي.

٣٧. تبدأ إجراءات التعويض النظامية باقتراح أراضي المشروع ثم اعتماده ثم تنفيذه، ثم تحال المعاملة إلى الدائرة الشرعية المختصة، ويراعى في الاختصاص النوعي لمعاملة النزع والتعويض، وتتولى إجراءات النزع والتعويض بأرض بديلة بعد التأكد من توافر الضوابط الشرعية والنظامية.

٣٨. أن شراء وبيع الأراضي ينطبق عليه جميع أحكام البيع والشراء في الفقه الإسلامي، وأن الشراء والبيع يأتيان بمعنى واحد وينوب أحدهما عن الآخر، وأن تعريفه هو: تمليك عين مالية، أو منفعة مباحة، على التأبيد، بعوض مالي.

٣٩. الشراء مشروع بالكتاب والسنة والإجماع.

٤٠. أن للشراء ضوابط فقهية وهي: حصول الإيجاب والقبول بين المتعاقدين، والرضا بينهما وتحقق الأهلية فيهما، وفي حال كان البيع من أراضي الدولة فيشترط أن يكون الإيجاب في البيع من ولي الأمر، أو من ينيبه في ذلك.

٤١. أن للأرض المراد بيعها ضوابط، وهي: أن تكون مملوكة للبائع وقت البيع، مقدوراً على تسليمها، موجودة معلومة المكان والمساحة ومحددة الثمن علما يمنع من المنازعة، وألا يقصد من بيع الأرض استعمالها في معصية، وأن لا يطرأ على الأرض سبب يمنع بيعها.

٤٢. من الضوابط النظامية لشراء الأراضي من الدولة: أن يكون أمر البيع صادر من ولي الأمر أو الجهة التي ينيبها ولي الأمر، وأن يصدر صك التملك من الجهة ذات الاختصاص النوعي والمكاني، وأن يكون المتقدم للشراء سعودي الجنسية، وأن يدفع القيمة المقررة للأرض، وأن تكون الأرض تحت تصرف الجهة التي ستقوم بالبيع، وأن لا تكون معترضة لخطوط التنظيم أو واقعة ضمن احتياجات المرافق العامة، وأن لا يكون في بقاء الأرض ضرر أو خطر على أحد أو إثارة للمشاكل الجماعية، وأن لا يكون القصد من إنشاء الملكية للأرض إحداث هجرة جديدة وان تقتصر معالجة أوضاع المساكن المحدثة على السكن الفعلي وبقدر الحاجة دون الأراضي البيضاء والأحوشة ذات المساحة الكبيرة، وأن لا تكون واقعة ضمن الأراضي التي يمنع تملكها شرعاً ونظاما.

٤٣. أن للأراضي التي تبيعها الدولة أنواع منها ما هو تابع لوزارة المالية، ومنها ما هو تابع للعين العزيزية، ومنها ما يتبع لوزارة الشؤون البلدية والقروية، وكل نوع منها لهو ضوابطه النظامية والشرعية.

٤٤. أن إجراءات بيع الأراضي تمر بجهتين أساسيتين هما: الجهة الحكومية البائعة للأرض، والجهة الحكومية الشرعية التي تتولى إصدار صكوك التملك، وفق ما لديهم من تعليمات.

٤٥. أن الشركة لغة: اختلاط الشريكين، واصطلاحاً: الاجتماع في استحقاق أو تصرف، ونظاماً: عقد يلتزم بمقتضاه شخصان أو أكثر بأن يساهم كل منهم في مشروع يستهدف الربح بتقديم حصة من مال أو عمل أو منهما معاً لاقتسام ما ينشأ من هذا المشروع من ربح أو خسارة.

٤٦. أن حكم الشركات جائز يدل عليه الكتاب والسنة والإجماع.

٤٧. أن النظام جاء بتأسيس شركتي جدة للتنمية والتطوير العمراني والبلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني ونص أنها: (شركة مساهمة سعودية) وهما نسختان مكررتان في النظام والتأسيس وإجراءاته والدليل الإجرائي الملحق بنظاميها، عدا بعض الفوارق الشكلية البسيطة التي لا تؤثر، وقد جعل لها النظام حق تملك الأراضي وإنشاء ملكيات جديدة وفق نظامها الأساسي**.**

٤٨. أن أبرز خصائص تلك الشركتين أنها شركة أموال ولها شخصية اعتبارية وتنشأ هذه الشخصية مع تأسيسها.

٤٩. أن الأقرب إلى وصفها وتكييفها أنها: أنها ملك خاص للدولة، وتعين الدولة موظفين (مجلس الإدارة) ليقوم بالعمل في هذه الشركة، وفي مقابل ذلك، تصرف لهم رواتب.

٥٠. أن لتلك الشركتين ضوابط نظامية وشرعية لا بد من استيفائها قبل اصدار صكوك

تملك لها.

٥١. أن وثائق الملكية المؤقتة الصادرة من المحاكم هي: وثائق مؤقتة تثبت تملك الأنقاض فقط، وتصدر من المحكمة المختصة لكي يتم التعويض فقط ثم يتم الغاء العمل بها، ولا بد من تحقق الضوابط في إصدارها واستعمالها.

٥٢. أن التعليمات تنص على منع الاحتجاج بالوثائق العرفية في أي إجراء متعلق ببيع العقارات أو شراءها.

٥٣. أن المرافق الحكومية؛ كالجامعات، والمدراس، يتم تملكها عن طريق تخصيص موقع ذلك المرفق عن طريق وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٥٤. أن المرافق العامة: كالحدائق والطرق لا تحتاج إلى اصدار صك تملك.

٥٥. أن تمام الملك على الأرض المعينة، يجعل لمالكها حق: الاستعمال والاستغلال والتصرف.

ومن ملك أرضاً ملك ما فوقها وما تحتها، فيجوز استغلال العلو بالبناء، والسفل بحفر البئر، أو بتمديد الأسلاك وتصريف المياه في حدود العرف.

الفهارس

- فهرس الآيات القرآنية.
- فهرس الأحاديث والآثار.
- فهرس الأعلام.
- فهرس المراجع والمصادر.
- فهرس الموضوعات.

فهرس الآيات القرآنية

﴿وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلْبَيْعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْۚ﴾	٢٧٥	٢٤٢
﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ إِذَا تَدَايَنتُم بِدَيْنٍ إِلَىٰٓ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَٱكْتُبُوهُۚ وَلْيَكْتُب بَّيْنَكُمْ كَاتِبُۢ بِٱلْعَدْلِۚ﴾	٢٨٢	٥٨
﴿وَأَشْهِدُوٓاْ إِذَا تَبَايَعْتُمْۚ﴾	٢٨٢	٢٤٢
﴿وَإِن كُنتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُواْ كَاتِبًا فَرِهَٰنٌ مَّقْبُوضَةٌۖ﴾	٢٨٣	٦١
سورة آل عمران		
﴿ زُيِّنَ لِلنَّاسِ حُبُّ ٱلشَّهَوَٰتِ مِنَ ٱلنِّسَآءِ وَٱلْبَنِينَ وَٱلْقَنَٰطِيرِ ٱلْمُقَنطَرَةِ مِنَ ٱلذَّهَبِ وَٱلْفِضَّةِ وَٱلْخَيْلِ ٱلْمُسَوَّمَةِ وَٱلْأَنْعَٰمِ وَٱلْحَرْثِۗ ذَٰلِكَ مَتَٰعُ ٱلْحَيَوٰةِ ٱلدُّنْيَاۖ وَٱللَّهُ عِندَهُۥ حُسْنُ ٱلْمَـَٔابِ﴾	١٤	٤٣
﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ ٱتَّقُواْ ٱللَّهَ حَقَّ تُقَاتِهِۦ وَلَا تَمُوتُنَّ إِلَّا وَأَنتُم مُّسْلِمُونَ ١٠٢﴾	١٠٢	١
﴿قُل لَّوْ كُنتُمْ فِى بُيُوتِكُمْ لَبَرَزَ ٱلَّذِينَ كُتِبَ عَلَيْهِمُ ٱلْقَتْلُ إِلَىٰ مَضَاجِعِهِمْۖ﴾	١٥٤	٣٢
سورة النساء		
﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلنَّاسُ ٱتَّقُواْ رَبَّكُمُ ٱلَّذِى خَلَقَكُم مِّن نَّفْسٍ وَٰحِدَةٍ وَخَلَقَ مِنْهَا زَوْجَهَا وَبَثَّ مِنْهُمَا رِجَالًا كَثِيرًا وَنِسَآءًۚ وَٱتَّقُواْ ٱللَّهَ ٱلَّذِى تَسَآءَلُونَ بِهِۦ وَٱلْأَرْحَامَۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ عَلَيْكُمْ رَقِيبًا ١﴾	١	١
﴿وَإِن كَانَ رَجُلٌ يُورَثُ كَلَٰلَةً أَوِ ٱمْرَأَةٌ وَلَهُۥٓ أَخٌ أَوْ أُخْتٌ فَلِكُلِّ وَٰحِدٍ مِّنْهُمَا ٱلسُّدُسُۚ فَإِن كَانُوٓاْ أَكْثَرَ مِن ذَٰلِكَ فَهُمْ شُرَكَآءُ فِى ٱلثُّلُثِۚ مِنۢ بَعْدِ وَصِيَّةٍ يُوصَىٰ بِهَآ أَوْ دَيْنٍ غَيْرَ مُضَآرٍّۚ وَصِيَّةً مِّنَ ٱللَّهِۗ وَٱللَّهُ عَلِيمٌ حَلِيمٌ ١٢﴾	١٢	٢٦٩
﴿ يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ لَا تَأْكُلُوٓاْ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْۚ وَلَا تَقْتُلُوٓاْ أَنفُسَكُمْ﴾ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩﴾	٢٩	٦٢، ٦٩، ٧٢، ٢١٣، ٢٤٢، ٢٤٦
سورة المائدة		
﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوْفُواْ بِٱلْعُقُودِۚ﴾	١	٦٣، ٧٦
﴿ٱلْيَوْمَ أَكْمَلْتُ لَكُمْ دِينَكُمْ وَأَتْمَمْتُ عَلَيْكُمْ نِعْمَتِى وَرَضِيتُ لَكُمُ ٱلْإِسْلَٰمَ دِينًاۚ﴾	٣	٧٧

﴿إِنَّ ٱللَّهَ يَأۡمُرُ بِٱلۡعَدۡلِ وَٱلۡإِحۡسَٰنِ﴾	٩٠	٦٣
سورة الكهف		
﴿إِنَّ ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ وَعَمِلُواْ ٱلصَّٰلِحَٰتِ كَانَتۡ لَهُمۡ جَنَّٰتُ ٱلۡفِرۡدَوۡسِ نُزُلًا﴾	١٠٧	٢٥
سورة الأنبياء		
﴿وَلَقَدۡ كَتَبۡنَا فِي ٱلزَّبُورِ مِنۢ بَعۡدِ ٱلذِّكۡرِ أَنَّ ٱلۡأَرۡضَ يَرِثُهَا عِبَادِيَ ٱلصَّٰلِحُونَ﴾	١٠٥	٢٦
سورة الحج		
﴿وَلَيَنصُرَنَّ ٱللَّهُ مَن يَنصُرُهُۥٓۚ إِنَّ ٱللَّهَ لَقَوِيٌّ عَزِيزٌ (٤٠) ٱلَّذِينَ إِن مَّكَّنَّٰهُمۡ فِي ٱلۡأَرۡضِ أَقَامُواْ ٱلصَّلَوٰةَ وَءَاتَوُاْ ٱلزَّكَوٰةَ وَأَمَرُواْ بِٱلۡمَعۡرُوفِ وَنَهَوۡاْ عَنِ ٱلۡمُنكَرِۗ وَلِلَّهِ عَٰقِبَةُ ٱلۡأُمُورِ﴾	٤٠	٢٧
سورة المؤمنون		
﴿قُل لِّمَنِ ٱلۡأَرۡضُ وَمَن فِيهَآ إِن كُنتُمۡ تَعۡلَمُونَ (٨٤) سَيَقُولُونَ لِلَّهِۚ قُلۡ أَفَلَا تَذَكَّرُونَ﴾	٨٤	٢٧
سورة الفرقان		
﴿وَٱلَّذِينَ إِذَآ أَنفَقُواْ لَمۡ يُسۡرِفُواْ وَلَمۡ يَقۡتُرُواْ وَكَانَ بَيۡنَ ذَٰلِكَ قَوَامٗا (٦٧)﴾	٦٧	٨٤
سورة القصص		
﴿وَٱبۡتَغِ فِيمَآ ءَاتَىٰكَ ٱللَّهُ ٱلدَّارَ ٱلۡأٓخِرَةَۖ وَلَا تَنسَ نَصِيبَكَ مِنَ ٱلدُّنۡيَاۖ وَأَحۡسِن كَمَآ أَحۡسَنَ ٱللَّهُ إِلَيۡكَۖ وَلَا تَبۡغِ ٱلۡفَسَادَ فِي ٱلۡأَرۡضِۖ إِنَّ ٱللَّهَ لَا يُحِبُّ ٱلۡمُفۡسِدِينَ﴾	٧٧	٢٧
﴿فَخَسَفۡنَا بِهِۦ وَبِدَارِهِ ٱلۡأَرۡضَ﴾	٨١	٣٢
سورة لقمان		
﴿أَلَمۡ تَرَوۡاْ أَنَّ ٱللَّهَ سَخَّرَ لَكُم مَّا فِي ٱلسَّمَٰوَٰتِ وَمَا فِي ٱلۡأَرۡضِ﴾	٢٠	٨٣
سورة الأحزاب		
﴿يَٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ ٱتَّقُواْ ٱللَّهَ وَقُولُواْ قَوۡلٗا سَدِيدٗا (٧٠) يُصۡلِحۡ لَكُمۡ أَعۡمَٰلَكُمۡ وَيَغۡفِرۡ لَكُمۡ ذُنُوبَكُمۡۗ وَمَن يُطِعِ ٱللَّهَ وَرَسُولَهُۥ فَقَدۡ فَازَ فَوۡزًا عَظِيمًا (٧١)﴾	٧٠	١
سورة سبأ		
﴿أَفَلَمۡ يَرَوۡاْ إِلَىٰ مَا بَيۡنَ أَيۡدِيهِمۡ وَمَا خَلۡفَهُم مِّنَ ٱلسَّمَآءِ وَٱلۡأَرۡضِۚ إِن نَّشَأۡ نَخۡسِفۡ بِهِمُ ٱلۡأَرۡضَ أَوۡ نُسۡقِطۡ عَلَيۡهِمۡ كِسَفٗا مِّنَ ٱلسَّمَآءِۚ إِنَّ فِي ذَٰلِكَ لَأٓيَةٗ لِّكُلِّ عَبۡدٖ	٩	٢٧

مُّنِيبٍ ﴾		
﴿وَمَآ أَنفَقْتُم مِّن شَيْءٍ فَهُوَ يُخْلِفُهُۥ ۖ وَهُوَ خَيْرُ ٱلرَّٰزِقِينَ ﴾	٣٩	٣٢
سورة فاطر		
﴿هُوَ ٱلَّذِى جَعَلَكُمْ خَلَٰٓئِفَ فِى ٱلْأَرْضِ ۚ فَمَن كَفَرَ فَعَلَيْهِ كُفْرُهُۥ ۖ وَلَا يَزِيدُ ٱلْكَٰفِرِينَ كُفْرُهُمْ عِندَ رَبِّهِمْ إِلَّا مَقْتًا ۖ وَلَا يَزِيدُ ٱلْكَٰفِرِينَ كُفْرُهُمْ إِلَّا خَسَارًا ﴾	٣٩	٢٦
سورة يس		
﴿ وَءَايَةٌ لَّهُمُ ٱلْأَرْضُ ٱلْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَٰهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ يَأْكُلُونَ ﴿٣٣﴾ وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّٰتٍ مِّن نَّخِيلٍ وَأَعْنَٰبٍ وَفَجَّرْنَا فِيهَا مِنَ ٱلْعُيُونِ ﴿٣٤﴾ لِيَأْكُلُوا۟ مِن ثَمَرِهِۦ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ ۖ أَفَلَا يَشْكُرُونَ ﴾	٣٣	٥٣، ٥٤
﴿ لِيَأْكُلُوا۟ مِن ثَمَرِهِۦ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ ۖ ﴾	٣٥	٥٦
سورة الزُّمَر		
﴿ ضَرَبَ ٱللَّهُ مَثَلًا رَّجُلًا فِيهِ شُرَكَآءُ مُتَشَٰكِسُونَ وَرَجُلًا سَلَمًا لِّرَجُلٍ هَلْ يَسْتَوِيَانِ مَثَلًا ۚ ٱلْحَمْدُ لِلَّهِ ۚ بَلْ أَكْثَرُهُمْ لَا يَعْلَمُونَ ﴿٢٩﴾ ﴾	٢٩	٢٦٥
سورة الشورى		
﴿ أَمْ لَهُمْ شُرَكَٰٓؤُا۟ شَرَعُوا۟ لَهُم مِّنَ ٱلدِّينِ مَا لَمْ يَأْذَنۢ بِهِ ٱللَّهُ ۚ ﴾	٢١	٧٧
سورة الأحقاف		
﴿ قَالُوا۟ يَٰقَوْمَنَآ إِنَّا سَمِعْنَا كِتَٰبًا أُنزِلَ مِنۢ بَعْدِ مُوسَىٰ مُصَدِّقًا لِّمَا بَيْنَ يَدَيْهِ يَهْدِىٓ إِلَى ٱلْحَقِّ وَإِلَىٰ طَرِيقٍ مُّسْتَقِيمٍ ﴾	٣٠	١٣
سورة الرحمن		
﴿ وَلَهُ ٱلْجَوَارِ ٱلْمُنشَـَٔاتُ فِى ٱلْبَحْرِ كَٱلْأَعْلَٰمِ ﴾	٢٤	١٤
سورة الواقعة		
﴿ إِنَّآ أَنشَأْنَٰهُنَّ إِنشَآءً ﴾	٣٥	١٤
﴿ ءَأَنتُمْ أَنشَأْتُمْ شَجَرَتَهَآ أَمْ نَحْنُ ٱلْمُنشِـُٔونَ ﴾	٧٢	١٤
سورة الحديد		
﴿ ءَامِنُوا۟ بِٱللَّهِ وَرَسُولِهِۦ وَأَنفِقُوا۟ مِمَّا جَعَلَكُم مُّسْتَخْلَفِينَ فِيهِ ۖ ﴾	٧	٢٧
﴿لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِٱلْبَيِّنَٰتِ وَأَنزَلْنَا مَعَهُمُ ٱلْكِتَٰبَ وَٱلْمِيزَانَ لِيَقُومَ	٢٥	٦٣

ٱلنَّاسُ بِٱلۡقِسۡطِۖ ﴾		
سورة الحشر		
﴿لِلۡفُقَرَآءِ ٱلۡمُهَٰجِرِينَ ٱلَّذِينَ أُخۡرِجُواْ مِن دِيَٰرِهِمۡ وَأَمۡوَٰلِهِمۡ يَبۡتَغُونَ فَضۡلٗا مِّنَ ٱللَّهِ وَرِضۡوَٰنٗا ﴾	٨	٢٤
سورة المُلك		
﴿هُوَ ٱلَّذِي جَعَلَ لَكُمُ ٱلۡأَرۡضَ ذَلُولٗا فَٱمۡشُواْ فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُواْ مِن رِّزۡقِهِۦۖ وَإِلَيۡهِ ٱلنُّشُورُ ﴾	١٥	٥٣
﴿قُلۡ هُوَ ٱلَّذِيٓ أَنشَأَكُمۡ وَجَعَلَ لَكُمُ ٱلسَّمۡعَ وَٱلۡأَبۡصَٰرَ وَٱلۡأَفۡـِٔدَةَۖ قَلِيلٗا مَّا تَشۡكُرُونَ ﴾	٢٣	١٤
سورة القلم		
﴿ إِنَّا بَلَوۡنَٰهُمۡ كَمَا بَلَوۡنَآ أَصۡحَٰبَ ٱلۡجَنَّةِ إِذۡ أَقۡسَمُواْ لَيَصۡرِمُنَّهَا مُصۡبِحِينَ ﴾	١٧	٣٢
سورة نوح		
﴿ وَيُمۡدِدۡكُم بِأَمۡوَٰلٖ وَبَنِينَ وَيَجۡعَل لَّكُمۡ جَنَّٰتٖ وَيَجۡعَل لَّكُمۡ أَنۡهَٰرٗا ﴾	١٢	٥٢
سورة المزّمل		
﴿إِنَّ نَاشِئَةَ ٱلَّيۡلِ هِيَ أَشَدُّ وَطۡـٔٗا وَأَقۡوَمُ قِيلًا ﴾	٦	١٤، ١٥
سورة القيامة		
﴿أَلَيۡسَ ذَٰلِكَ بِقَٰدِرٍ عَلَىٰٓ أَن يُحۡـِۧيَ ٱلۡمَوۡتَىٰ ﴾	٤٠	١١٢
سورة العصر		
﴿وَٱلۡعَصۡرِ ﴿١﴾ إِنَّ ٱلۡإِنسَٰنَ لَفِي خُسۡرٍ ﴿٢﴾ إِلَّا ٱلَّذِينَ ءَامَنُواْ وَعَمِلُواْ ٱلصَّٰلِحَٰتِ وَتَوَاصَوۡاْ بِٱلۡحَقِّ وَتَوَاصَوۡاْ بِٱلصَّبۡرِ ﴾	١	٢٥

فهرس الأحاديث والآثار

۞ ۞ ۞

فهرس الأعلام

۞ ۞ ۞

فهرس المراجع والمصادر

ابن أبي حاتم، أبو محمد عبد الرحمن بن محمد بن إدريس (٣٢٧هـ) الجرح والتعديل، ط١، الهند: مجلس دائرة المعارف العثمانية، ١٣٧١هـ/١٩٥٢م.

ابن أبي زيد، أبو محمد عبد الله بن أبي زيد القيرواني، النوادر والزيادات على ما في المدونة من غيرها من الأمهات، ط١، تحقيق عبد الفتاح الحلو وآخرون، بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٩٩٩م.

ابن أبي شيبة، أبو بكر بن أبي شيبة عبد الله بن محد بن إبراهيم (٢٣٥هـ) الكتاب المصنف في الأحاديث والآثار، ط١، تحقيق: كمال يوسف الحوت، الرياض: مكتبة الرشد، ١٤٠٩هـ.

ابن الأثير، أبو الحسن علي بن أبي الكرم محمد بن محمد الجزري (٦٣٠هـ) أسد الغابة في معرفة الصحابة، ط١، تحقيق: علي معوض وعادل عبد الموجود، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٥هـ/١٩٩٤م.

ابن الأثير، مجد الدين أبو السعادات المبارك بن محمد الجزري (٦٠٦هـ) النهاية في غريب الحديث والأثر، تحقيق: طاهر الزاوي، ومحمود الطناحي، بيروت: المكتبة العلمية، ١٣٩٩هـ/١٩٧٩م.

ابن البيطار، عبد الرزاق بن حسن بن إبراهيم (١٣٣٥هـ) حلية البشر في تاريخ القرن الثالث عشر، ط٢، بيروت: دار صادر، ١٤١٣هـ/١٩٩٣م.

ابن الجوزي، جمال الدين أبو الفرج عبد الرحمن بن علي بن محمد (٥٩٧هـ) كشف المشكل من حديث الصحيحين، تحقيق: علي البواب، الرياض: دار الوطن.

ابن الحائك، أبو محمد الحسن بن أحمد بن يعقوب (٣٣٤هـ) صفة جزيرة العرب، ليدن: مطبعة بريل، ١٨٨٤م.

ابن العديم، عمر بن أحمد بن هبة الله (٦٦٠هـ) بغية الطلب في تاريخ حلب، تحقيق: سهيل زكار، بيروت: دار الفكر.

ابن العربي، أبو بكر محمد بن عبد الله (٥٤٣هـ) أحكام القرآن، ط٣، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م.

ابن العطار، علي بن إبراهيم بن داود بن سلمان (٧٢٤هـ) <u>العدة في شرح العمدة</u>، ط١، بيروت: دار البشائر الإسلامية، ١٤٢٧هـ/٢٠٠٦م.

ابن الملقن، سراج الدين أبو حفص عمر بن علي (٨٠٤هـ) <u>البدر المنير في تخريج الأحاديث والآثار الواقعة في الشرح الكبير</u>، ط١، تحقيق: مصطفى أبو الغيط وآخرون، الرياض: دار الهجرة، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م.

ابن النقيب، أحمد بن لؤلؤ بن عبد الله (٧٦٩هـ) <u>عمدة السالك وعدة الناسك</u>، ط١، اعتناء: عبد الله الأنصاري، قطر: الشؤون الدينية، ١٩٨٢م.

ابن الهمام، كمال الدين محد بن عبد الواحد (٨٦١هـ) <u>فتح القدير</u>، دار الفكر.

ابن بطال، أبو الحسن علي بن خلف بن عبد الملك (٤٤٩هـ) <u>شرح صحيح البخاري</u>، ط٢، تحقيق: أبو تميم ياسر بن إبراهيم، الرياض: مكتبة الرشد، ١٤٢٣هـ/٢٠٠٣م.

ابن تيمية، تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم (٧٢٨هـ) <u>درء تعارض العقل والنقل</u>، ط٢، تحقيق: محمد رشاد سالم، الرياض: جامعة الإمام محمد بن سعود، ١٤١١هـ/١٩٩١م.

ابن تيمية، تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم (٧٢٨هـ) <u>مجموع الفتاوى</u>، جمع وتحقيق: عبد الرحمن بن محمد بن قاسم، المدينة: مجمع الملك فهد لطباعة المصحف، ١٤١٦هـ/١٩٩٥م.

ابن تيمية، تقي الدين أبو العباس أحمد بن عبد الحليم (٧٢٨هـ) <u>منهاج السنة النبوية</u>، ط١، تحقيق: محمد رشاد سالم، الرياض: جامعة الإمام محمد بن سعود، ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م.

ابن تيمية، مجد الدين أبو البركات، عبد السلام بن عبد الله بن الخضر (٦٥٢هـ) <u>المحرر في الفقه على مذهب الإمام أحمد بن حنبل</u>، ط٢، الرياض: مكتبة المعارف، ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م.

ابن جماعة، بدر الدين أبو عبد الله محمد بن إبراهيم (٧٣٣هـ) <u>تحرير الأحكام في تدبير أهل الإسلام</u>، ط٣، تحقيق: فؤاد عبد المنعم، الدوحة: دار الثقافة، ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م.

ابن حبان، محمد بن حبان بن أحمد (٣٥٤هـ) <u>التعليقات الحسان على صحيح ابن حبان</u>، ط١، جدة: دار با وزير، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م.

ابن حبان، محمد بن حبان بن أحمد (٣٥٤هـ) <u>المجروحين</u>، ط١، تحقيق: محمود إبراهيم زايد، حلب: دار الوعي، ١٣٩٦هـ.

ابن حجر الهيتمي، أحمد بن محمد بن علي (٩٧٤هـ) <u>المنهاج القويم</u>، ط١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٠هـ/٢٠٠٠م.

ابن حجر الهيتمي، أحمد بن محمد بن علي (٩٧٤هـ) تحفة المحتاج في شرح المنهاج وحواشي الشرواني والعبادي، مصر: المكتبة التجارية الكبرى، ١٣٥٧هـ/١٩٨٣م.

ابن حجر، أبو الفضل أحمد بن علي العسقلاني (٨٥٢هـ) التلخيص الحبير في تخريج أحاديث الرافعي الكبير، ط١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٩هـ/١٩٨٩م.

ابن حجر، أبو الفضل أحمد بن علي العسقلاني (٨٥٢هـ) تقريب التهذيب، ط١، تحقيق: محمد عوامة، سوريا: دار الرشيد، ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م.

ابن حجر، أبو الفضل أحمد بن علي العسقلاني (٨٥٢هـ) تهذيب التهذيب، ط١، الهند: مطبعة دائرة المعارف النظامية، ١٣٢٦هـ.

ابن حجر، أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد العسقلاني (٨٥٢هـ) الإصابة في تمييز الصحابة، ط١، تحقيق عادل عبد الموجود وعلي معوض، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٥هـ.

ابن حجر، أبو الفضل أحمد بن علي بن محمد العسقلاني (٨٥٢هـ) الدرر الكامنة في أعيان المائة الثامنة، ط٢، تحقيق بإشراف: محمد عبد المعيد خان، الهند: مجلس دائرة المعارف العثمانية، ١٣٩٢هـ/١٩٧٢م.

ابن حزم، أبو محمد علي بن أحمد بن سعيد (٤٥٦هـ) المحلى بالآثار، بيروت: دار الفكر.

ابن خرداذبة، أبو القاسم عبيد الله بن عبد الله (٢٨٠هـ) المسالك والممالك، بيروت: دار صادر أفست ليدن، ١٨٨٩م.

ابن خلكان، أبو العباس شمس الدين أحمد بن محمد بن إبراهيم (٦٨١هـ) وفيات الأعيان وأنباء أبناء الزمان، تحقيق: إحسان عباس، بيروت: دار صادر.

ابن دريد، أبو بكر محمد بن الحسن بن دريد (٣٢١هـ) جمهرة اللغة، ط١، تحقيق رمزي بعلبكي، بيروت: دار العلم للملايين، ١٩٨٧م.

ابن دقيق العيد، تقي الدين أبو الفتح محمد بن علي بن وهب، شرح الأربعين النووية، ط٦، مؤسسة الريان: ١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م.

ابن رجب، زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب (٧٩٥هـ) القواعد، بيروت: دار الكتب العلمية.

ابن رجب، زين الدين عبد الرحمن بن أحمد بن رجب (٧٩٥هـ) ذيل طبقات الحنابلة، ط١، تحقيق عبد الرحمن العثيمين، الرياض: مكتبة العبيكان، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٥م.

ابن رشد الجد، أبو الوليد محمد بن أحمد (٥٢٠هـ) المقدمات الممهدات، ط١، تحقيق: محمد حجي، بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م.

ابن رشد، أبو الوليد محمد بن أحمد بن محمد (٥٩٥هـ) بداية المجتهد ونهاية المقتصد، القاهرة: دار الحديث، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م.

ابن زنجويه، أبو أحمد حميد بن مخلد (٢٥١هـ) الأموال، ط١، تحقيق: شاكر ذيب فياض، الرياض: مركز الملك فيصل، ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م.

ابن سعد، أبو عبد الله محمد بن سعد بن منيع (٢٣٠هـ) الطبقات الكبرى، ط١، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٠هـ/١٩٩٠م.

ابن سيده، أبو الحسن علي بن إسماعيل (٤٥٨هـ) المحكم والمحيط الأعظم، ط١، تحقيق: عبد الحميد هنداوي، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢١هـ/٢٠٠٠م.

ابن شاس، أبو محمد جلال الدين عبد الله بن نجم (٦١٦هـ) عقد الجواهر الثمينة في مذهب عالم المدينة، ط١، تحقيق: حميد لحمر، بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٤٢٣هـ/٢٠٠٣م.

ابن ضويان، إبراهيم بن محمد بن سالم (١٣٥٣هـ)، منار السبيل في شرح الدليل، ط٧، تحقيق: زهير الشاويش، بيروت: المكتب الإسلامي، ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م.

ابن عبد البر، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد (٤٦٣هـ) الاستيعاب في معرفة الأصحاب، ط١، تحقيق: علي محمد البجاوي، بيروت: دار الجيل، ١٤١٢هـ/١٩٩٢م.

ابن عبد البر، أبو عمر يوسف بن عبد الله بن محمد (٤٦٣هـ) التمهيد لما في الموطأ من المعاني والأسانيد، تحقيق: مصطفى العلوي ومحمد البكري، المغرب: وزارة عموم الأوقاف والشؤون الإسلامية، ١٣٨٧هـ.

ابن عطية، أبو محمد عبد الحق بن غالب بن عبد الرحمن (٥٤٢هـ) المحرر الوجيز في تفسير الكتاب العزيز، ط١، تحقيق: عبد السلام عبد الشافي محمد، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٢هـ.

ابن فرحون: إبراهيم بن علي بن محمد (٧٩٩هـ) الديباج المذهب في معرفة أعيان علماء المذهب، تحقيق: محمد الأحمدي أبو النور، القاهرة: دار التراث.

ابن فرحون، إبراهيم بن علي بن محمد اليعمري (٧٩٩هـ) تبصرة الحكام في أصول الأقضية ومناهج الأحكام، ط١، مكتبة الكليات الأزهرية، ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م.

ابن قاسم، عبد الرحمن بن محمد (١٣٩٢هـ) حاشية الروض المربع شرح زاد المستقنع، ط١، ١٣٩٧هـ.

ابن قاضي شهبة، أبو بكر بن أحمد بن محمد (٨٥١هـ) طبقات الشافعية، ط١، بيروت: عالم الكتب، ١٤٠٧هـ.

ابن قتيبة، أبو محمد عبد الله بن مسلم (٢٧٦) غريب الحديث، ط١، تحقيق: عبد الله الجبوري، بغداد: مطبعة العاني، ١٣٩٧هـ.

ابن قدامة، موفق الدين أبو محمد عبد الله بن أحمد (٦٢٠هـ) الكافي في فقه الإمام أحمد، ط١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٤هـ/١٩٩٤م.

ابن قدامة، موفق الدين أبو محمد عبد الله بن أحمد (٦٢٠هـ) المغني، القاهرة: مكتبة القاهرة.

ابن قدامة، موفق الدين أبو محمد عبد الله بن أحمد (٦٢٠هـ) عمدة الفقه، تحقيق: أحمد عزوز، المكتبة العصرية، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م.

ابن قيم الجوزية، محمد بن أبي بكر بن أيوب (٧٥١هـ) إعلام الموقعين عن رب العالمين، ط١، تحقيق: محمد عبد السلام إبراهيم، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١١هـ، ١٩٩١م.

ابن قيم الجوزية، محمد بن أبي بكر بن أيوب (٧٥١هـ) الطرق الحكمية، مكتبة دار البيان.

ابن قيم الجوزية، محمد بن أبي بكر بن أيوب (٧٥١هـ) زاد المعاد في هدى خير العباد، ط٢٧، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤١٥هـ/١٩٩٤م.

ابن قيم الجوزية، محمد بن أبي بكر بن أيوب (٧٥١هـ) مفتاح دار السعادة ومنشور ولاية العلم والإرادة، بيروت: دار الكتب العلمية.

ابن كثير، أبو الفداء إسماعيل بن عمر (٧٧٤هـ) تفسير القرآن العظيم، ط١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٩هـ.

ابن كثير، أبو الفداء إسماعيل بن عمر بن كثير (٧٧٤هـ) مسند الفاروق، ط١، تحقيق: عبد المعطي قلعجي، المنصورة: دار الوفاء، ١٤١١هـ/١٩٩١م.

ابن ماجه، أبو عبد الله محمد بن يزيد (٢٧٣هـ) سنن ابن ماجه، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء الكتب العربية.

ابن مازه، أبو المعالي برهان الدين محمود بن أحمد بن عبد العزيز (٦١٦هـ) المحيط البرهاني في الفقه النعماني، ط١، تحقيق: عبد الكريم الجندي، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٤م.

ابن مفلح، برهان الدين إبراهيم بن محمد بن عبد الله (٨٨٤هـ) المبدع في شرح المقنع، ط١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٨هـ/١٩٩٧م.

ابن مفلح، محمد بن مفلح بن محمد بن مفرج (٧٦٣هـ) الفروع وتصحيح الفروع، ط١، تحقيق: عبد الله التركي، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م.

ابن منده، أبو عبد الله محمد بن إسحاق بن محمد (٣٩٥هـ) معرفة الصحابة، ط١، تحقيق: عامر صبري، الإمارات: جامعة الإمارات العربية المتحدة، ١٤٢٦هـ/٢٠٠٥م.

ابن منظور، أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم بن علي (٧١١هـ) لسان العرب، ط٣، بيروت: دار صادر، ١٤١٤هـ.

ابن ناصر الدين، محمد بن عبد الله بن محمد بن أحمد الدمشقي (٨٤٢هـ) الرد الوافر، ط١، تحقيق: زهير الشاويش، بيروت: المكتب الإسلامي، ١٣٩٣هـ.

ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد (٩٧٠هـ) الأشباه والنظائر على مذهب أبي حنيفة النعمان، تحقيق: زكريا عميرات، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٩هـ/١٩٩٩م.

ابن نجيم، زين الدين بن إبراهيم بن محمد (٩٧٠هـ) البحر الرائق شرح كنز الدقائق ومنحة الخالق وتكملة الطوري، ط٢، بيروت: دار الكتاب الإسلامي.

ابن هبيرة، أبو المظفر عون الدين يحيى بن هبيرة بن محمد الشيباني (٥٦٠هـ) اختلاف الأئمة العلماء، ط١، تحقيق السيد يوسف أحمد، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٣هـ/٢٠٠٢م.

أبو الخطاب، محفوظ بن أحمد بن الحسن، الهداية على مذهب الإمام أحمد، ط١، مؤسسة غراس، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م.

أبو السعود، محمد بن محمد العمادي (٩٨٢هـ) تفسير أبي السعود، بيروت: دار إحياء التراث العربي.

أبو حبيب، سعدي، القاموس الفقهي لغة واصطلاحاً، ط٢، دمشق: دار الفكر، ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م.

أبو داود، سليمان بن الأشعث بن إسحاق (٢٧٥هـ) سنن أبي داود، تحقيق: محمد محي الدين عبد الحميد، بيروت: المكتبة العصرية.

أبو نعيم، أحمد بن عبد الله بن أحمد بن إسحاق (٤٣٠هـ) معرفة الصحابة، ط١، تحقيق عادل العزازي، الرياض: دار الوطن، ١٤١٩هـ/١٩٩٨م.

أبو يعلى، محمد بن الحسين بن محمد (٤٥٨هـ) الأحكام السلطانية، ط٢، تحقيق محمد حامد الفقي، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢١هـ/٢٠٠٠م.

الأزهري، أبو منصور محمد بن أحمد الهروي (٣٧٠هـ) الزاهر في غريب ألفاظ الشافعي، تحقيق: مسعد السعدني، دار الطلائع.

الأزهري، أبو منصور محمد بن أحمد الهروي (٣٧٠هـ) تهذيب اللغة، ط١، تحقيق محمد عوض مرعب، بيروت: دار إحياء التراث العربي، ٢٠٠١م.

الأشعري، أبو الحسن علي بن إسماعيل بن إسحاق (٣٢٤هـ) مقالات الإسلاميين واختلاف المصلين، ط١، تحقيق: نعيم زرزور، بيروت: المكتبة العصرية، ١٤٢٦هـ/٢٠٠٥م.

الأصبحي، مالك بن أنس بن مالك (١٧٩هـ) الموطأ، ط١، تحقيق: محمد مصطفى الأعظمي، أبو ظبي، مؤسسة زياد بن سلطان آل نهيان، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م.

الأصفهاني، شهاب الدين أبو شجاع أحمد بن الحسين بن أحمد (٥٩٣هـ) متن أبي شجاع (الغاية والتقريب)، بيروت: عالم الكتب.

أفندي، علي حدير خواجه أمين (١٣٥٣هـ) درر الحكام في شرح مجلة الأحكام، ط١، تعريب: فهمي الحسيني، بيروت: دار الجيل، ١٤١١هـ/١٩٩١م.

آل الشيخ، محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف (١٣٨٩هـ) فتاوى ورسائل سماحة الشيخ محمد بن إبراهيم بن عبد اللطيف آل الشيخ، ط١، جمع محمد بن عبد الرحمن بن قاسم، مكة: مطبعة الحكومة، ١٣٩٩هـ.

آل بورنو، محمد صدقي بن أحمد بن محمد، الوجيز في إيضاح قواعد الفقه الكلية، ط٤، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤١٦هـ/١٩٩٦م.

آل غيهب، بكر بن عبد الله أبو زيد (١٤٢٩هـ) طبقات النسابين، ط١، الرياض: دار الرشد، ١٤٠٧هـ/١٩٨٧م.

الألباني: محمد ناصر الدين (١٤٢٠هـ) إرواء الغليل في تخريج أحاديث منار السبيل، ط٢، تحقيق: زهير الشاويش، بيروت: المكتب الإسلامي، ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م.

الألباني: محمد ناصر الدين (١٤٢٠هـ) سلسلة الأحاديث الصحيحة وشيء من فقهها وفوائدها، الرياض: مكتبة المعارف.

الألباني: محمد ناصر الدين (١٤٢٠هـ) سلسلة الأحاديث الضعيفة وأثرها السيئ في الأمة، ط١، الرياض: مكتبة المعارف، ١٤١٢هـ/١٩٩٢م.

الألباني: محمد ناصر الدين (١٤٢٠هـ) صحيح الترغيب والترهيب، ط١، الرياض: مكتبة المعارف، ١٤٢١هـ/٢٠٠٠م.

الألباني: محمد ناصر الدين (١٤٢٠هـ) صحيح الجامع الصغير وزياداته، المكتب الإسلامي.

الألوسي، شهاب الدين محمود بن عبد الله الحسيني (١٢٧٠هـ) روح المعاني في تفسير القرآن العظيم والسبع المثاني، ط١، تحقيق: علي عبد الباري عطية، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٥هـ.

الآمدي، أبو الحسن سيد الدين علي بن أبي علي بن محمد (٦٣١هـ) الإحكام في أصول الأحكام، تحقيق: عبد الرزاق عفيفي، بيروت، دمشق: المكتب الإسلامي.

الأنصاري، زكريا بن محمد بن زكريا (٩٢٦هـ) أسنى المطالب في شرح روض الطالب، بيروت: دار الكتاب الإسلامي.

الباجي، أبو الوليد سليمان بن خلف بن سعد (٤٧٤هـ) المنتقى شرح الموطأ، ط١، مصر: مطبعة السعادة، ١٣٣٢هـ.

باشا، محمد قدري (١٣٠٦هـ) مرشد الحيران إلى معرفة أحوال الإنسان، ط٢، بولاق: المطبعة الكبرى الأميرية، ١٣٠٨هـ/١٨٩١م.

البجيرمي، سليمان بن محمد بن عمر (١٢٢١هـ) حاشية البجيرمي على شرح الخطيب، دار الفكر، ١٤١٥هـ/١٩٩٥م.

البخاري، أبو عبد الله محمد بن إسماعيل، صحيح البخاري، ط١، تحقيق: محمد زهير الناصر، دار طوق النجاة، ١٤٢٢هـ.

البخاري، علاء الدين عبد العزيز بن أحمد بن محمد (٧٣٠هـ) كشف الأسرار شرح أصول البزدوي، بيروت: دار الكتاب الإسلامي.

البخاري، محمد بن إسماعيل بن إبراهيم (٢٥٦هـ) التاريخ الكبير، حيدراباد: دائرة المعارف العثمانية.

البعلي، شمس الدين محمد بن أبي الفتح بن أبي الفضل (٧٠٩هـ) المطلع على ألفاظ المقنع، ط١، تحقيق: محمود الأرناؤوط وياسين الخطيب، مكتبة السوادي، ١٤٢٣هـ/٢٠٠٣م.

البعلي، عبد الرحمن بن عبد الله بن أحمد (١١٩٢هـ) كشف المخدرات والرياض المزهرات لشرح أخصر المختصرات، ط١، تحقيق: محمد ناصر العجمي، بيروت: دار البشائر الإسلامية، ١٤٢٣هـ/٢٠٠٢م.

البعلي، محمد بن محمد بن عبد الكريم بن رضوان (٧٧٤هـ) مختصر الصواعق المرسلة، ط١، تحقيق: سيد إبراهيم، القاهرة: دار الحديث، ١٤٢٢هـ/٢٠٠١م.

البغدادي، أبو محمد عبد الوهاب بن علي بن نصر (٤٢٢هـ) التلقين في الفقة المالكي، ط١، تحقيق محمد بو خبزة، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م.

البغدادي، قدامة بن جعفر بن قدامة (٣٣٧هـ) الخراج وصناعة الكتابة، ط١، بغداد: دار الرشيد، ١٩٨١م.

البغوي، محيي السنة أبو محمد الحسين بن مسعود الفراء (٥١٦هـ) شرح السنة، ط٢، تحقيق شعيب الأرناؤوط وزهير الشاويش، بيروت: المكتب الإسلامي، ١٤٠٣هـ/١٩٨٣م.

البكرجي، مغلطاي بن قليج بن عبد الله (٧٦٢هـ) إكمال تهذيب الكمال في أسماء الرجال، ط١، تحقيق: عادل بن محمد وأسامة بن إبراهيم، الفاروق الحديثة، ١٤٢٢هـ/٢٠٠١م.

البكري، أبو عبيد عبد الله بن عبد العزيز بن محمد (٤٨٧هـ) المسالك والممالك، بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٩٩٢م.

البكري، أبو عبيد عبد الله بن عبد العزيز بن محمد (٤٨٧هـ) معجم ما استعجم من أسماء البلاد والمواضع، ط٣، بيروت: عالم الكتب، ١٤٠٣هـ.

البلادي، عاتق بن غيث بن زوير بن زاير (١٤٣١هـ) معالم مكة التأريخية والأثرية، ط١، دار مكة، ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م.

البلادي، عاتق بن غيث بن زوير بن زاير (١٤٣١هـ) معجم المعالم الجغرافية في السيرة النبوية، ط١، مكة: دار مكة، ١٤٠٢هـ/١٩٨٢م.

البلاذري، أحمد بن يحيى بن بجابر (٢٧٩هـ) فتوح البلدان، بيروت: دار ومكتبة الهلال، ١٩٨٨م.

البلخي، نظام الدين، الفتاوى الهندية، ط٢، دار الفكر، ١٣١٠هـ.

البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين (١٠٥١هـ) شرح منتهى الإرادات، ط١، بيروت: عالم الكتب، ١٤١٤هـ/١٩٩٣م.

البهوتي، منصور بن يونس بن صلاح الدين (١٠٥١هـ) كشاف القناع عن متن الإقناع، بيروت: دار الكتب العلمية.

البوصيري، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن أبي بكر بن إسماعيل (٨٤٠هـ) مصباح الزجاجة في زوائد ابن ماجه، ط٢، تحقيق: محمد المنتقى الكشناوي، بيروت: دار العربية، ١٤٠٣هـ.

البيضاوي، ناصر الدين عبد الله بن عمر (٦٨٥هـ) تحفة الأبرار شرح مصابيح السنة، تحقيق: لجنة بإشراف نور الدين طالب، الكويت: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، ١٤٣٣هـ/٢٠١٢م.

البيهقي: أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي (٤٥٨هـ) السنن الصغير، ط١، تحقيق عبد المعطي قلعجي، كراتشي: جامعة الدراسات الإسلامية، ١٤١٠هـ/١٩٨٩م.

البيهقي، أبو بكر أحمد بن الحسين بن علي (٤٥٨هـ) السنن الكبرى، ط٣، تحقيق: محمد عبد القادر عطا، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م.

الترمذي، محمد بن عيسى بن سورة (٢٧٩هـ) سنن الترمذي، ط٢، تحقيق أحمد شاكر وآخرون، مصر: شركة مكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، ١٣٩٥هـ/١٩٧٥م.

التكروري، أحمد بابا بن أحمد بن الفقيه (١٠٣٦هـ) نيل الابتهاج بتطريز الديباج، ط٢، اعتناء: عبد الحميد الهرامة، طرابلس: دار الكاتب، ٢٠٠٠م.

الجصاص، أحمد بن علي، أبو بكر الرازي (٣٧٠هـ) أحكام القرآن، ط١، تحقيق عبد السلام محمد علي شاهين، بيروت: دار الكتب العلمية.

الجندي، بهاء الدين محمد بن يوسف بن يعقوب (٧٣٢هـ) السلوك في طبقات العلماء والملوك، ط٢، تحقيق: محمد الأكوع، صنعاء: مكتبة الإرشاد، ١٩٩٥م.

الجوهري، أبو نصر إسماعيل بن حماد (٣٩٣هـ) الصحاح تاج اللغة وصحاح العربية، ط٤، بيروت: دار العلم للملايين، ١٤٠٧هـ/١٩٨٧م.

الجويني، أبو المعالي عبد الملك بن عبد الله بن يوسف (٤٧٨هـ) غياث الأمم في التياث الظلم، ط٢، تحقيق: عبد العظيم الديب، مكتبة إمام الحرمين، ١٤٠١هـ.

الجويني، أبو المعالي عبد الملك بن عبد الله بن يوسف (٤٧٨هـ) نهاية المطلب في دراية المذهب، ط١، تحقيق: عبد العظيم الديب، جدة: دار المنهاج، ١٤٢٨هـ/٢٠٠٧م.

الحاكم، أبو عبد الله محمد بن عبد الله بن محمد (٤٠٥هـ) المستدرك على الصحيحين، ط١، تحقيق: مصطفى عبد القادر عطا، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١١هـ/١٩٩٠م.

الحجاوي، موسى بن أحمد بن موسى (٩٦٨هـ) الإقناع في فقه الإمام أحمد بن حنبل، تحقيق: عبد اللطيف السبكي، بيروت: دار المعرفة.

الحجاوي، موسى بن أحمد بن موسى (٩٦٨هـ) زاد المستقنع في اختصار المقنع، تحقيق: عبد الرحمن العسكر، الرياض: دار الوطن.

الحصكفي، علاء الدين محمد بن علي بن محمد (١٠٨٨هـ) الدر المختار شرح تنوير الأبصار وجامع البحار، ط١، تحقيق: عبد المنعم خليل إبراهيم، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٣هـ/٢٠٠٢م.

الحصني، تقي الدين أبو بكر بن محمد بن عبد المؤمن بن حريز (٨٢٩هـ) كفاية الأخيار في حل غاية الاختصار، ط١، تحقيق: علي بلطجي ومحمد وهبي، دمشق: دار الخير، ١٩٩٤م.

الحطاب، شمس الدين أبو عبد الله محمد بن محمد (٩٥٤هـ) مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، ط٣، بيروت: دار الفكر، ١٤١٢هـ/١٩٩٢م.

الحكمي، حافظ بن أحمد بن علي، أعلام السنة المنشورة لاعتقاد الطائفة الناجية المنصورة، ط٢، تحقيق: حازم القاضي، الرياض: وزارة الشؤون الإسلامية والأوقاف والدعوة والإرشاد، ١٤٢٢هـ.

الحموي، شهاب الدين أبو عبد الله ياقوت بن عبد الله (٦٢٦هـ) معجم البلدان، ط٢، بيروت: دار صادر، ١٩٩٥م.

الحميري، أبو عبد الله محمد بن عبد الله بن عبد المنعم (٩٠٠هـ) الروض المعطار في خبر الأقطار، ط٢، بيروت: مؤسسة ناصر للثقافة، ١٩٨٠م.

الحميري، نشوان بن سعيد (٥٧٣هـ) شمس العلوم ودواء كلام العرب من الكلوم، ط١، تحقيق: حسين العمري وآخرون، بيروت: دار الفكر المعاصر، ١٤٢٠هـ/١٩٩٩م.

الخرشي، أبو عبد الله محمد بن عبد الله (١١٠١هـ) شرح مختصر خليل، بيروت: دار الفكر.

الخطيب البغدادي، أبو بكر أحمد بن علي بن ثابت (٤٦٣هـ) تاريخ بغداد وذيوله، ط١، تحقيق مصطفى عبد القادر عطا، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٧هـ.

الخطيب الشربيني، شمس الدين محمد بن أحمد (٩٧٧هـ) الإقناع في حل ألفاظ أبي شجاع، تحقيق: مكتب البحوث والدراسات بدار الفكر، بيروت: دار الفكر.

الخطيب الشربيني، شمس الدين محمد بن أحمد (٩٧٧هـ) مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ط١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٥هـ/١٩٩٤م.

الدارقطني، أبو الحسن علي بن عمر بن أحمد (٣٨٥هـ) العلل الواردة في الأحاديث النبوية، تحقيق: محفوظ الرحمن وآخرون، الرياض: دار طيبة، الدمام: دار ابن الجوزي، ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م، ١٤٢٧هـ.

داماد أفندي، عبد الرحمن بن محمد بن سليمان (١٠٧٨هـ) مجمع الأنهر في شرح ملتقى الأبحر، بيروت: دار إحياء التراث العربي.

الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفة (١٢٣٠هـ) الشرح الكبير للشيخ الدردير وحاشية الدسوقي، دار الفكر.

الدسوقي، محمد بن أحمد بن عرفة (١٢٣٠هـ) حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، دار الفكر.

الذهبي، شمس الدين أبو عبد الله محمد بن أحمد بن عثمان (٧٤٨هـ) سير أعلام النبلاء، ط٣، تحقيق: مجموعة بإشراف شعيب الأرناؤوط، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م.

الذهبي، شمس الدين أبو عبد الله محمد بن أحمد بن عثمان (٧٤٨هـ) معجم الشيوخ الكبير، ط١، تحقيق: محمد الحبيب الهيلة، الطائف: مكتبة الصديق، ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م.

الرازي، أبو عبد الله فخر الدين محمد بن عمر بن الحسن (٦٠٦هـ) المحصول، ط٣، تحقيق: طه العلواني، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤١٨هـ/١٩٩٧م.

الرازي، أبو عبد الله فخر الدين محمد بن عمر بن الحسن (٦٠٦هـ) مفاتيح الغيب (التفسير الكبير)، ط٣، بيروت: دار إحياء التراث العربي، ١٤٢٠هـ.

الرازي، أحمد بن فارس بن زكريا (٣٩٥هـ) مجمل اللغة، ط٢، تحقيق: زهير عبد المحسن سلطان، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م.

الرازي، أحمد بن فارس بن زكريا (٣٩٥هـ) مقاييس اللغة، تحقيق: عبد السلام هارون، بيروت: دار الفكر، ١٣٩٩هـ/١٩٧٩م.

الرازي، زين الدين أبو عبد الله محمد بن أبي بكر بن عبد القادر (٦٦٦هـ) مختار الصحاح، ط٥، تحقيقَ: يوسف الشيخ محمد، بيروت: المكتبة العصرية، ١٤٢٠هـ/١٩٩٩م.

الرافعي، عبد الكريم بن محمد (٦٢٣هـ) فتح العزيز شرح الوجيز، دار الفكر.

الرحيباني، مصطفى بن سعد بن عبده (١٢٤٣هـ) مطالب أولى النهى فى شرح غاية المنتهى، ط٢، بيروت: المكتب الإسلامي، ١٤١٥هـ/١٩٩٤م.

الرصاع، أبو عبد الله محمد بن قاسم الأنصاري (٨٩٤هـ) شرح حدود ابن عرفة، ط١، المكتبة العلمية، ١٣٥٠هـ.

رضا، محمد رشيد (١٣٥٤هـ) تفسير القرآن الحكيم (تفسير المنار)، مصر: الهيئة المصرية العامة للكتاب، ١٩٩٠م.

الرملي، شمس الدين محمد بن أبي العباس (١٠٠٤هـ) نهاية المحتاج إلى شرح المنهاج، بيروت: دار الفكر، ١٤٠٤هـ/١٩٨٤م.

الرومي، أكمل الدين أبو عبد الله محمد بن محمد بن محمود (٧٨٦هـ) العناية شرح الهداية، دار الفكر.

الزبيدي، أبو بكر بن علي بن محمد الحدادي العبادي (٨٠٠هـ) الجوهرة النيرة على مختصر القدوري، ط١، المطبعة الخيرية، ١٣٢٢هـ.

الزبيدي، محمد بن محمد بن عبد الرزاق (١٢٠٥هـ) تاج العروس من جواهر القاموس، دار الهداية.

الزحيلي، محمد مصطفى، القواعد الفقهية وتطبيقاتها في المذاهب الأربعة، ط١، دمشق: دار الفكر، ١٤٢٧هـ/٢٠٠٦م.

الزرقا، أحمد بن الشيخ محمد (١٣٥٧هـ) شرح القواعد الفقهية، ط٢، دمشق: دار القلم، ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م.

الزرقاني: محمد بن عبد الباقي بن يوسف، شرح الزرقاني على الموطأ، ط١، القاهرة: مكتبة الثقافة الدينية، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م.

الزركشي، أبو عبد الله بدر الدين محمد بن عبد الله بن بهادر (٧٩٤هـ) المنثور في القواعد الفقهية، ط٢، الكويت: وزارة الأوقاف، ١٤٠٥هـ/١٩٨٥م.

الزركشي، شمس الدين محمد بن عبد الله (٧٧٢هـ) شرح الزركشي، ط١، الرياض: دار العبيكان، ١٤١٣هـ/١٩٩٣م.

الزركلي، خير الدين بن محمود بن محمد، الأعلام، ط١٥، بيروت: دار العلم للملايين، ٢٠٠٢م.

الزمخشري، أبو القاسم جار الله محمود بن عمر بن عمرو (٥٣٨هـ) أساس البلاغة، ط١، تحقيق محمد باسل عيون السود، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٩هـ/١٩٩٨م.

الزمخشري، أبو القاسم جار الله محمود بن عمر بن عمرو (٥٣٨هـ) الفائق في غريب الحديث، ط٢، تحقيق: علي البجاوي ومحمد أبو الفضل إبراهيم، لبنان: دار المعرفة.

الزيلعي، عثمان بن علي بن محجن (٧٤٣هـ) تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق وحاشية الشلبي، ط١، القاهرة: المطبعة الكبرى الأميرية، ١٣١٣هـ.

الزيلعي، عثمان بن علي بن محجن (٧٤٣هـ) نصب الراية لأحاديث الهداية، ط١، تحقيق: محمد عوامة، بيروت: مؤسسة الريان، ١٤١٨هـ/١٩٩٧م.

السبكي، تاج الدين عبد الوهاب بن تقي الدين علي السبكي (٧٧١هـ) الأشباه والنظائر، ط١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١١هـ/١٩٩١م.

السبكي، تاج الدين عبد الوهاب بن تقي الدين علي السبكي (٧٧١هـ) طبقات الشافعية الكبرى، ط٢، تحقيق: محمود الطناحي وعبد الفتاح الحلو، مصر: دار هجر، ١٤١٣هـ.

السخاوي، شمس الدين أبو الخير محمد (٩٠٢هـ) التحفة اللطيفة في تاريخ المدينة الشريفة، ط١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٤هـ/١٩٩٣م.

السرخسي، شمس الأئمة محمد بن أحمد بن أبي سهل (٤٨٣هـ) المبسوط، بيروت: دار المعرفة، ١٤١٤هـ/١٩٩٣م.

السرخسي، محمد بن أحمد بن أبي سهل (٤٨٣هـ) أصول السرخسي، بيروت: دار المعرفة.

السعدي، أبو عبد الله عبد الرحمن بن ناصر (١٣٧٦هـ) بهجة قلوب الأبرار وقرة عيون الأخيار، ط١، تحقيق: عبد الكريم بن رسمي آل الدريني، الرياض: مكتبة الرشد، ١٤٢٢هـ/٢٠٠٢م.

السعدي، أبو عبد الله عبد الرحمن بن ناصر (١٣٧٦هـ) تيسير الكريم الرحمن في تفسير كلام المنان، ط١، تحقيق عبد الرحمن اللويحق، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤٢٠هـ/٢٠٠٠م.

السعدي، أبو عبد الله عبد الرحمن بن ناصر (١٣٧٦هـ) منهج السالكين وتوضيح الفقه في الدين، ط١، تقديم: عبد الله العقيل، الرياض: دار الوطن، ١٤٢١هـ/٢٠٠٠م.

سلطان العلماء، أبو محمد عز الدين عبد العزيز بن عبد السلام (٦٦٠هـ) قواعد الأحكام في مصالح الأنام، تعليق: طه عبد الرؤوف سعد، القاهرة: مكتبة الكليات الأزهرية، ١٤١٤هـ/١٩٩١م.

السمرقندي، أبو بكر علاء الدين محمد بن أحمد (٥٤٠هـ) تحفة الفقهاء، ط٢، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٤هـ/١٩٩٤م.

السمعاني، أبو المظفر منصور بن محمد بن عبد الجبار (٤٨٩هـ) قواطع الأدلة في الأصول، ط١، تحقيق: محمد حسن الشافعي، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٨هـ/١٩٩٩م.

السيوطي، جلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر (٩١١هـ) الدر المنثور في التفسير بالمأثور، بيروت: دار الفكر.

السيوطي، جلال الدين عبد الرحمن بن أبي بكر (٩١١هـ) معجم مقاليد العلوم في الحدود والرسوم، ط١، تحقيق: محمد إبراهيم عبادة، القاهرة: مكتبة الآداب، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٤م.

الشاطبي، إبراهيم بن موسى بن محمد (٧٩٠هـ) الموافقات، ط١، تحقيق: مشهور حسن آل سلمان، دار ابن عفان، ١٤١٧هـ/١٩٩٧م.

شراب، محمد بن محمد بن حسن، المعالم الأثيرة في السنة والسيرة، ط١، دمشق: دار القلم، ١٤١١هـ.

الشنقيطي، محمد الأمين بن محمد المختار (١٣٩٣هـ) أضواء البيان في إيضاح القرآن بالقرآن، بيروت: دار الفكر، ١٤١٥هـ/١٩٩٥م.

الشوكاني، محمد بن علي بن محمد (١٢٥٠هـ) إرشاد الفحول إلى تحقيق الحق من علم الأصول، ط١، تحقيق أحمد عزو عناية، بيروت: دار الكتاب العربي، ١٤١٩هـ/١٩٩٩م.

الشوكاني، محمد بن علي بن محمد (١٢٥٠هـ) البدر الطالع بمحاسن من بعد القرن السابع، بيروت: دار المعرفة.

الشوكاني، محمد بن علي بن محمد (١٢٥٠هـ) نيل الأوطار، ط١، تحقيق: عصام الدين الصبابطي، مصر: دار الحديث، ١٤١٣هـ/١٩٩٣م.

الشيباني، أبو عبد الله أحمد بن محمد بن حنبل (٢٤١هـ) مسند الإمام أحمد بن حنبل، ط١، تحقيق: شعيب الأرناؤوط وآخرون، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤٢١هـ/٢٠٠١م.

الشيرازي: أبو إسحاق إبراهيم بن علي (٤٧٦هـ) طبقات الفقهاء، ط١، تحقيق: إحسان عباس، بيروت: دار الرائد العربي، ١٩٧٠م.

الشيرازي: أبو إسحاق إبراهيم بن علي بن يوسف (٤٧٦هـ) المهذب في فقه الإمام الشافعي، بيروت: دار الكتب العلمية.

الصاوي: أبو العباس أحمد بن محمد الخلوتي (١٢٤١هـ) بلغة السالك لأقرب المسالك (حاشية الصاوي على الشرح الصغير)، دار المعارف.

الصفدي، صلاح الدين خليل بن أيبك (٧٦٤هـ) الوافي بالوفيات، تحقيق: أحمد الأرناؤوط وتركي مصطفى، بيروت: دار إحياء التراث، ١٤٢٠هـ/٢٠٠٠م.

الصقلي، أبو بكر محمد بن عبد الله بن يونس (٤٥١هـ) الجامع لمسائل المدونة، ط١، تحقيق مجموعة، مكة: معهد البحوث العلمية وإحياء التراث الإسلامي، بيروت: دار الفكر، ١٤٣٤هـ/٢٠١٣م.

الصنعاني، محمد بن إسماعيل بن صلاح (١١٨٢) سبل السلام، دار الحديث.

الطبراني، أبو القاسم سليمان بن أحمد بن أيوب (٣٦٠هـ) المعجم الكبير، ط٢، تحقيق: حمدي السلفي، القاهرة: مكتبة ابن تيمية.

الطبري، أبو جعفر محمد بن جرير بن يزيد (٣١٠هـ) تاريخ الرسل والملوك، ط٢، بيروت: دار التراث، ١٣٨٧هـ.

الطبري، أبو جعفر محمد بن جرير بن يزيد (٣١٠هـ) جامع البيان عن تأويل آي القرآن، ط١، تحقيق عبد الله التركي، مصر: دار هجر، ١٤٢٢هـ/٢٠٠١م.

العتيبي، محمد بن سليمان بن عبد الله الأشقر (١٤٣٠هـ) أفعال الرسول ﷺ ودلالتها على الأحكام الشرعية، ط٦، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م.

العثيمين، محمد بن صالح بن محمد (١٤٢١هـ) الشرح الممتع على زاد المستقنع، ط١، الدمام: دار ابن الجوزي، ١٤٢٢هـ.

العثيمين، محمد بن صالح بن محمد (١٤٢١هـ) تسهيل الفرائض، الدمام: دار ابن الجوزي، ١٤٢٧هـ.

العثيمين، محمد بن صالح بن محمد (١٤٢١هـ) شرح العقيدة الواسطية، ط٦، اعتناء: سعد الصميل، الدمام: دار ابن الجوزي، ١٤٢١هـ.

العجلي، أبو الحسن أحمد بن عبد الله بن صالح (٢٦١هـ) الثقات، ط١، مكة: دار الباز، ١٤٠٥هـ/١٩٨٤م.

العدوي، أبو الحسن علي بن أحمد بن مكرم (١١٨٩هـ) حاشية العدوي على كفاية الطالب الرباني، تحقيق: يوسف الشيخ البقاعي، بيروت: دار الفكر، ١٤١٤هـ/١٩٩٤م.

علي، جواد (١٤٠٨هـ) المفصل في تاريخ العرب قبل الإسلام، ط٤، دار الساقي، ١٤٢٢هـ/٢٠٠١م.

عليش، محمد بن أحمد بن محمد (١٢٩٩هـ) فتح العلي المالك في الفتوى على مذهب الإمام مالك، دار المعرفة.

عليش، محمد بن أحمد بن محمد (١٢٩٩هـ) منح الجليل شرح مختصر خليل، بيروت: دار الفكر، ١٤٠٩هـ/١٩٨٩م.

العمراني، أبو الحسين يحيى بن أبي الخير (٥٥٨هـ) البيان في مذهب الإمام الشافعي، ط١، تحقيق: قاسم النوري، جدة: دار المنهاج، ١٤٢١هـ/٢٠٠٠م.

عودة: عبد القادر (١٣٧٣هـ) المال والحكم في الإسلام، ط٥، القاهرة: المختار الإسلامي، ١٣٩٧هـ/١٩٧٧م.

عيسى، أحمد (١٣٦٥هـ) تاريخ البيمارسانات في الإسلام، ط٢، بيروت: دار الرائد العربي، ١٤٠١هـ/١٩٨١م.

العيني، بدر الدين أبو محمد محمود بن أحمد بن موسى (٨٥٥هـ) مغاني الأخيار في شرح أسامي رجال معاني الآثار، ط١، تحقيق: محمد حسن محمد، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٧هـ/٢٠٠٦م.

الغزالي، أبو حامد محمد بن محمد (٥٠٥هـ) المستصفى، ط١، تحقيق: محمد عبد السلام عبد الشافي، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٣هـ/١٩٩٣م.

الغزالي، أبو حامد محمد بن محمد (٥٠٥هـ) الوسيط في المذهب، ط١، تحقيق أحمد محمود إبراهيم ومحمد محمد تامر، القاهرة: دار السلام، ١٤١٧هـ.

الغزي، نجم الدين محمد بن محمد (١٠٦١هـ) الكواكب السائرة بأعيان المئة العاشرة، ط١، تحقيق: خليل المنصور، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٨هـ/١٩٩٧م.

الفاسي، محمد بن أحمد بن علي (٨٣٢هـ) ذيل التقييد في رواة السنة والأسانيد، ط١، تحقيق: كمال يوسف الحوت، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٠هـ/١٩٩٠م.

الفراهيدي، أبو عبد الرحمن الخليل بن أحمد (١٧٠هـ) كتاب العين، تحقيق: مهدي المخزومي وإبراهيم السامرائي، دار ومكتبة الهلال.

الفيروزابادي، مجد الدين أبو طاهر محمد بن يعقوب (٨١٧هـ) القاموس المحيط، ط٨، تحقيق بإشراف محمد نعيم العرقسوسي، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤٢٦هـ/٢٠٠٥م.

الفيومي، أحمد بن محمد بن علي (٧٧٠هـ) المصباح المنير في غريب الشرح الكبير، بيروت: المكتبة العلمية.

القاري، ملا علي بن سلطان محمد (١٠١٤هـ) مرقاة المفاتيح شرح مشكاة المصابيح، ط١، بيروت: دار الفكر، ١٤٢٢هـ/٢٠٠٢م.

القدوري، أحمد بن محمد بن أحمد بن جعفر بن حمدان (٤٢٨هـ) مختصر القدوري في الفقه الحنفي، ط١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٨هـ/١٩٩٧م.

القرافي، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن (٦٨٤هـ) الذخيرة، ط١، تحقيق محمد حجي وآخرون، بيروت: دار الغرب الإسلامي، ١٩٩٤م.

القرافي، أبو العباس شهاب الدين أحمد بن إدريس بن عبد الرحمن (٦٨٤هـ) الفروق (أنوار البروق في أنواع الفروق)، بيروت: عالم الكتب.

القرشي، أبو محمد محيي الدين عبد القادر بن محمد بن نصر الله (٧٧٥هـ) الجواهر المضية في طبقات الحنفية، كراتشي: مير محمد كتب خانه.

القرطبي، شمس الدين أبو عبد الله محمد بن أحمد بن أبي بكر (٦٧١هـ) الجامع لأحكام القرآن، ط٢، تحقيق أحمد البردوني وإبراهيم أطفيش، القاهرة: دار الكتب المصرية، ١٣٨٤هـ/١٩٦٤م.

القشيري، أبو الحسن مسلم بن الحجاج (٢٦١هـ) صحيح مسلم، تحقيق: محمد فؤاد عبد الباقي، بيروت: دار إحياء التراث العربي.

القطيعي، صفي الدين عبد المؤمن بن عبد الحق بن شمائل الحنبلي (٧٣٩هـ) مراصد الاطلاع على أسماء الأمكنة والبقاع، ط١، بيروت: دار الجيل، ١٤١٢هـ.

القفال، أبو بكر محمد بن أحمد بن الحسين الشاشي (٥٠٧هـ) حلية العلماء في معرفة مذاهب الفقهاء، ط١، تحقيق: ياسين درادكة، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٩٨٠م.

القفطي، جمال الدين أبو الحسن علي بن يوسف (٦٤٦هـ) إنباه الرواة على أنباه النحاة، ط١، تحقيق: محمد أبو الفضل إبراهيم، القاهرة: دار الفكر العربي، بيروت: مؤسسة الكتب الثقافية، ١٤٠٦هـ/١٩٨٢م.

القلعي: أبو عبد الله محمد بن علي بن الحسن (٦٣٠هـ) تهذيب الرياسة وترتيب السياسة، ط١، تحقيق: إبراهيم يوسف، الأردن: مكتبة المنار.

قليوبي، أحمد سلامة، والبرلسي، أحمد البرلسي عميرة، حاشيتا قليوبي وعميرة، بيروت: دار الكف، ١٤١٥هـ/١٩٩٥م.

الكاساني، علاء الدين أبو بكر بن مسعود بن أحمد (٥٨٧هـ) بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ط٢، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م.

كحالة، عمر بن رضا بن محمد (١٤٠٨هـ) معجم المؤلفين، بيروت: مكتبة المثنى ودار إحياء التراث العربي.

الكرابيسي، أسعد بن محمد بن الحسين (٥٧٠هـ) الفروق، ط١، تحقيق: محمد طموم، الكويت: وزارة الأوقاف، ١٤٠٢هـ/١٩٨٢م.

الكرماني: شمس الدين محمد بن يوسف بن علي بن سعيد (٧٨٦هـ) الكواكب الدراري في شرح صحيح البخاري، ط٢، بيروت: دار إحياء التراث العربي، ١٤٠١هـ/١٩٨١م.

الكفوي، أبو البقاء أيوب بن موسى (١٠٩٤هـ) الكليات، تحقيق: عدنان درويش ومحمد المصري، بيروت: مؤسسة الرسالة.

الكلاباذي، أحمد بن محمد بن الحسين بن الحسن (٣٩٨هـ) رجال صحيح البخاري (الهداية والإرشاد في معرفة أهل الثقة والسداد)، ط١، تحقيق: عبد الله الليثي، بيروت: دار المعرفة، ١٤٠٧هـ.

الكوفي الأحول، أبو زكريا يحيى بن آدم بن سليمان (٢٠٣هـ) الخراج، ط٢، المطبعة السلفية، ١٣٨٤هـ.

اللجنة الدائمة، فتاوى اللجنة الدائمة للبحوث العلمية والإفتاء، جمع: أحمد الدويش، الرياض: رئاسة إدارة البحوث العلمية والإفتاء.

لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، مجلة الأحكام العدلية، تحقيق: نجيب هواويني، كراتشي: نور محمد كارخانه تجارت كتب.

اللخمي، أبو الحسن علي بن محمد الربعي (٤٧٨هـ) التبصرة، ط١، تحقيق أحمد عبد الكريم نجيب، قطر: وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، ١٤٣٢هـ/٢٠١١م.

الماوردي، أبو الحسن علي بن محمد بن محمد (٤٥٠هـ) الأحكام السلطانية، القاهرة: دار الحديث.

الماوردي، أبو الحسن علي بن محمد بن محمد (٤٥٠هـ) الحاوي الكبير في فقه مذهب الإمام الشافعي، ط١، تحقيق: علي معوض، عادل عبد الموجود، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٩هـ/١٩٩٩م.

المباركفوري، أبو العلا محمد عبد الرحمن بن عبد الرحيم (١٣٥٣هـ) تحفة الاحوذي بشرح جامع الترمذي، بيروت: دار الكتب العلمية.

مخلوف، محمد بن محمد بن عمر (١٣٦٠هـ) شجرة النور الزكية، ط١، تعليق: عبد المجيد خيالي، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م.

المراداوي، علاء الدين أبو الحسن علي بن سليمان (٨٨٥) الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، بيروت: دار إحياء التراث العربي.

المراغي، أحمد بن مصطفى (١٣٧١هـ) تفسير المراغي، ط١، مصر: شركة ومكتبة ومطبعة مصطفى البابي الحلبي، ١٣٦٥هـ/١٩٤٦م.

المرغيناني، أبو الحسن برهان الدين علي بن أبي بكر بن عبد الجليل (٥٩٣هـ) بداية المبتدي في فقه الإمام أبي حنيفة، القاهرة: مكتبة ومطبعة محمد علي صبح.

المرغيناني، أبو الحسن برهان الدين علي بن أبي بكر بن عبد الجليل (٥٩٣هـ) الهداية في شرح بداية المبتدي، تحقيق: طلال يوسف، بيروت: دار إحياء التراث العربي.

المزني، إسماعيل بن يحيى بن إسماعيل (٢٦٤هـ) مختصر المزني، بيروت: دار المعرفة، ١٤١٠هـ/١٩٩٠م.

المزي، جمال الدين أبو الحجاج يوسف بن عبد الرحمن بن يوسف (٧٤٢هـ) تهذيب الكمال في أسماء الرجال، ط١، تحقيق بشار عواد معروف، بيروت: مؤسسة الرسالة، ١٤٠٠هـ/١٩٨٠م.

مصطفى، إبراهيم، وآخرون، المعجم الوسيط، القاهرة: مجمع اللغة العربية، دار الدعوة.

المطرزي، برهان الدين ناصر بن عبد السيد أبي المكارم بن علي (٦١٠هـ) المغرب في ترتيب المعرب، بيروت: دار الكتاب العربي.

المقدسي، عبد الرحمن بن إبراهيم بن أحمد (٦٢٤هـ) العدة شرح العمدة، القاهرة: دار الحديث، ١٤٢٤هـ/٢٠٠٣م.

المقدسي، عبد الرحمن بن محمد بن أحمد (٦٨٢هـ) الشرح الكبير على المقنع، أشرف على طبعه: محمد رشيد رضا، دار الكتاب العربي.

المناوي، زين الدين محمد عبد الرؤوف بن تاج العارفين (١٠٣١هـ) التوقيف على مهمات التعاريف، ط١، القاهرة: عالم الكتب، ١٤١٠هـ/١٩٩٠م.

المناوي، زين الدين محمد عبد الرؤوف بن تاج العارفين (١٠٣١هـ) فيض القدير شرح الجامع الصغير، ط١، مصر: المكتبة التجارية الكبرى، ١٣٥٦هـ.

المواق، محمد بن يوسف بن أبي القاسم (٨٩٧هـ) التاج والإكليل لمختصر خليل، ط١، بيروت: دار الكتب العلمية، ١٤١٦هـ/١٩٩٤م.

الموصلي، مجد الدين أبو الفضل عبد الله بن محمود بن مودود الحنفي (٦٨٣هـ) الاختيار لتعليل المختار، القاهرة: مطبعة الحلبي، ١٣٥٦هـ/١٩٣٧م.

الميداني، عبد الغني بن طالب بن حمادة (١٢٩٨هـ) اللباب في شرح الكتاب، تحقيق: محمد محيي الدين عبد الحميد، بيروت: دار الكتب العلمية.

النسائي، أبو عبد الرحمن أحمد بن شعيب (٣٠٣هـ) سنن النسائي، ط٢، تحقيق: عبد الفتاح أبو غدة، حلب: مكتب المطبوعات الإسلامية، ١٤٠٦هـ/١٩٨٦م.

النسفي، عمر بن محمد بن أحمد (٥٣٧هـ) طلبة الطلبة، بغداد: مكتبة المثنى، ١٣١١هـ.

النفراوي، أحمد بن غانم بن سالم (١١٢٦هـ) الفواكه الدواني، بيروت: دار الفكر، ١٤١٥هـ/١٩٩٥م.

النملة، عبد الكريم بن علي بن محمد، المهذب في علم أصول الفقه، ط١، الرياض: مكتبة الرشد، ١٤٢٠هـ/١٩٩٩م.

النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف (٦٧٦هـ) المجموع شرح المهذب (مع تكملة السبكي والمطيعي)، بيروت، دار الفكر.

النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف (٦٧٦هـ) المنهاج شرح صحيح مسلم بن الحجاج، ط٢، بيروت: دار إحياء التراث العربي، ١٣٩٢هـ.

النووي، أبو زكريا محيي الدين يحيى بن شرف (٦٧٦هـ) منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، ط١، تحقيق: عوض قاسم، بيروت: دار الفكر، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٥م.

الهاشمي، محمد بن أحمد بن أبي موسى الشريف (٤٢٨هـ) الإرشاد إلى سبيل الرشاد، تحقيق: عبد الله التركي، بيروت: مؤسسة الرسالة.

الهروي، أبو عبيد القاسم بن سلام (٢٢٤هـ) الأموال، تحقيق: خليل هراس، بيروت: دار الفكر.

الهروي، أبو عبيد القاسم بن سلام (٢٢٤هـ) غريب الحديث، ط١، تحقيق: محمد عبد المعيد خان، الهند: دائرة المعارف العثمانية، ١٣٨٤هـ/١٩٦٤م.

الهمداني، زين الدين أبو بكر محمد بن موسى بن عثمان (٥٨٤هـ) ما اتفق لفظه وافترق مسماه (الأماكن)، تحقيق: حمد الجاسر، الرياض: دار اليمامة، ١٤١٥هـ.

الهيثمي، أبو الحسن نور الدين علي بن أبي بكر (٨٠٧هـ) مجمع الزوائد ومنبع الفوائد، تحقيق: حسام الدين القدسي، القاهرة: مكتبة القدسي، ١٤١٤هـ/١٩٩٤م.

اليحصبي، عياض بن موسى (٥٤٤هـ) مشارق الأنوار على صحاح الآثار، المكتبة العتيقة ودار التراث.

اليحصبي، عياض بن موسى بن عياض (٥٤٤هـ) إكمال المعلم بفوائد مسلم، ط١، تحقيق: يحيى إسماعيل، مصر: دار الوفاء، ١٤١٩هـ/١٩٩٨م.

المراجع التي لم أعثر عليها في الشاملة

الأحكام الفقهية لمنح الأراضي الحكومية لغرض السكنى مقارنة بالنظام السعودي وتطبيقاته في المملكة العربية السعودية

الملكية في الشريعة الإسلامية ودورها في الاقتصاد الإسلامي

الملكية في الشريعة مع المقارنة بالأنظمة الوضعية

نظرات في نظام التسجيل والتوثيق العقاري السعودي

نظرية التعسف في استعمال الحق وتطبيقاتها في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي

الإتقان والإحكام في شرح تحفة الحكام

أثر العرف وتطبيقاته المعاصرة في فقه المعاملات المالية

اجتهاد ولي الأمر في ضوء الواقع المعاصر

إجراءات حجج الاستحكام

احتكار الأراضي السكنية والسياسة الشرعية في تسعيرها

الاحتكار وآثاره في الفقه الإسلامي

الاحتكار وموقف التشريع الإسلامي منه

أحكام احتكار الأراضي السكنية والسياسة الشرعية في تسعيرها

أحكام الأراضي المتبعة في البلاد العربية المنفصلة عن السلطة العثمانية

http://www. islamweb. Ne

الأبعاد الاقتصادية للمفهوم الإسلامي للاحتكار والأراء الفقهية فيه

صحيفة الرياض، العدد ١٥١٧٠، بتاريخ ١٩ المحرم ١٤٣١هـ الموافق - ٥ يناير ٢٠١٠م

شركة المساهمة في النظام السعودي

الدليل الكتابي وأثره في إثبات الجريمة في النظام السعودي

الحماية الجنائية للعقارات في الفقه والنظام

الخدمات والمرافق العامة في مكة المكرمة في العهد العثماني

الحقوق العينية الأصلية في النظام السعودي

جريدة أم القرى، العدد رقم (١٤٣) في ١٣٤٦/٣/١٣هـ، والعدد رقم (١٤٤)

جريدة أم القرى، العدد رقم (٢٢٥٠)، في ١٣٨٨/٩/١٦هـ

جريدة أم القرى، العدد رقم (٤١٢٦) في ١٤٢٧/١١/١٧هـ

جريدة أم القرى، العدد رقم (٤٢٧٠) في ١٤٣٠/٩/٢١هـ

جريدة أم القرى، العدد رقم (٤٤٩٣) في ١٤٣٥/٢/١٧هـ

تنظيم الدعم السكني الصادر بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٨٢) بتاريخ ١٤٣٥/٣/٥هـ

التنظيم القانوني للأراضي الاميرية

التنظيم القضائي في المملكة العربية السعودية في ضوء الشريعة الإسلامية ونظام السلطة القضائية

التنظيم القضائي في المملكة العربية السعودية ونظام السلطة القضائية

العثيمين، محمد بن صالح بن محمد (١٤٢١هـ) تفسير سورة الفاتحة لابن عثيمين

تعليمات وإجراءات تنفيذ منح الأراضي البلدية

تعارض المصالح الخاصة والعامة - دراسة أصولية فقهية، مجلة جامعة المدينة العالمية، العدد الثالث عشر، يوليو ٢٠١٥ م.

التعدي على أراضي البلديات

تصرف السلطة في عقود ملكية أراضيها وضوابطها الشرعية

التصرف في الملكيات العامة في الشريعة الإسلامية

تحويل الملكية العامة إلى ملكية خاصة

تاريخ العين العزيزية ولمحات عن مصادر المياه في المملكة العربية السعودية

البناية شرح البداية

البلاد العربية السعودية

الأنظمة واللوائح والتعليمات لوزارة الشؤون البلدية والقروية.

انتزاع الملك للمصلحة العامة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع عام ١٤٠٨هـ

آلية انتقال الملكية في الأراضي غير المسجلة في فلسطين

الاقتصاد الإسلامي أسس ومبادئ وأهداف

الإسكان في الاقتصاد الإسلامي مع دراسة تطبيقية لتجربة المملكة

الإسلام عقيدة وشريعة

الاستثمار العقاري في الاقتصاد الإسلامي

الإدارة العثمانية في ولاية سورية

أحكام وإجراءات شهر الملكية العقارية

إحياء الأرض الموات

أحكام الملكية في الفقه الاقتصادي الإسلامي

أحكام المنح في العقارات

تقييد المباح

التكييف الفقهي للوقائع المستجدة وتطبيقاتها الفقهية

نصيحة الملوك

الثقات للعجيلي

الجامع الكبير

الحق ومدى سلطة الدولة في تقييده

الديباج على صحيح مسلم ابن الحجاج

الرملة في أواخر العهد العثماني

الشاملةمحمد طاهر حكيم، رعاية المصلحة والحكمة في تشريع نبي الرحمة ﷺ

الشركات في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي

الشريعة الالهية

العتيبي، سعد بن مطر، أضواء على السياسة الشرعية

العثيمين، محمد بن صالح بن محمد (١٤٢١هـ) المنتقى من فرائد الفوائد عثيمين.

العدالة التوزيعية في النظام المالي

الفقه الاقتصادي لعمر بن الخطاب رضي الله عنه

القانون الأساسي الرحلة في أواخر العهد العثماني

القرارات الادارية وتطبيقاتها في المملكة العربية السعودية

القضاء في مكة المكرمة قديماً وحديثاً

القواعد الكلية والضوابط الفقهية في الشريعة الإسلامية

الكاشف عن حقائق السنن

اللائحة التنفيذية لاختصاص كتاب العدل

اللائحة التنفيذية لنظام المرافعات الشرعية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١) بتاريخ ١٤٣٥/١/٢٢ هـ.

اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادرة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم قرار رقم (٥٤) وتاريخ: ١٤٣٧/٢/١١ هـ

اللائحة التنفيذية لنظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة ووضع اليد المؤقت على العقار، الصادرة بناءً على قرار مجلس الوزراء رقم قرار رقم (٥٤) وتاريخ: ١٤٣٧/٢/١١ هـ

المبدع في شرح المقنع كنز العمال

المثامنة في العقار للمصلحة العامة، مجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع عام ١٤٠٨هـ

المثامنة في العقار للمصلحة العامة، مجمع الفقه الإسلامي، العدد الرابع عام ١٤٠٨هـ

المدخل الفقهي العام

المدخل إلى فقه المعاملات المالية

المدخل في الفقه الإسلامي

المدخل للعلوم القانونية

المدينة الإسلامية

دليل أنظمة المملكة العربية السعودية

رهن العقار رسمياً

شرح كشف الشبهات

ضوابط صلاحيات تصرف الإمام في الإلزام بالإباحة

ضوابط معاملة الحاكم عند أهل السنة والجماعة وأثرها على الأمة

علم مقاصد الشارع

فقه المعاملات دراسة مقارنة

قاعدة التصرف على الرعية منوط بالمصلحة

قاعدة تصرف الإمام على الرعية منوط بالمصلحة وتطبيقاتها الفقهية والقانونية في مجال المعاملات المعاصرة

قيود الملكية الخاصة

كتاب الخراج

كتابة العدل (ولاية التوثيق في المملكة العربية السعودية)

لائحة اختصاص كتاب العدل الصادرة بتعميم معالي وزير العدل رقم١٣/ت/٢٤٦٠ في ١٤٢٥/٥/٢٥هـ.

لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٠٩/٢٤هـ.

لمحات حول القضاء في المملكة العربية السعودية

مجلة الوعي الإسلامي، العدد رقم ٤٨٥

مجموع رسائل ابن عابدين

مذكرات السلطان عبدالحميد

مسؤولية الشخصية الاعتبارية دراسة فقهية

معجم الصحابة

مقاصد الشريعة الإسلامية وعلاقتها بالأدلة الشرعية

۞ ۞ ۞

فهرس الموضوعات

۞ ۞ ۞

M.A. **الطرقُ المنشئةَ لِتملّكِ الأراضي في الأنظمة السعوديةِ** **شَاكِرُ بنُ أحْمَدَ الحُذَيْفيّ**

1438H-2017G **(درَاسَةٌ فقهيةٌ تطبيقيةٌ)**